

**Doctora**  
**NATALIA ANDREA MORENA CHUCUAZUQUE**  
**JUEZ TREINTA Y SEIS CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA**  
**ESD**

**Ref. Proceso declarativo verbal seguido por**  
**Nisidia Carmen Cecilia Fuentes Brito, Contra: FTS DESARROLLOS**  
**INMOBILIARIOS S.A.S., ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de Fiduciaria y**  
**como vocera y administradora del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**  
**Radicación: 11001 31 03 036 2023 00138 00**

**Asunto: Contestación de la demanda y presentación de excepciones de mérito.**

## **I. COMPARECENCIA.**

Ana Martha Cabas Salazar, actuando en como apoderada de la parte demandada en el proceso de la referencia, en la oportunidad legal me dirijo a Usted con el objeto de contestar en los términos de Ley sobre las excepciones previas propuestas por la parte demanda y recibida en nuestras oficinas el día 4 de diciembre de 2023, a través de correo electrónico.

## **II. CONSIDERACIONES FRENTE A LOS HECHOS DE LA PARTE DEMANDANTE.**

**FRENTE AL HECHO PRIMERO:** Es cierto.

Es cierto que FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. constituyo Patrimonio autónomo denominado "FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA", identificado con NIT. 8300538122, constituido o creado mediante "CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA", celebrado el 23 de noviembre de 2013.

Dicho proyecto inmobiliario conformado por doscientos setenta y siete (277) Locales Comerciales, sometidos al régimen de propiedad horizontal, que se denominará GRAN BAZAR SANTA MARTA, el cual se desarrollará en los lotes ubicados en la Calle 22 No. 4 06 de la ciudad de Santa Marta, Magdalena, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 080-6595, 080-6601 y 080-6596 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta".

**FRENTE AL HECHO SEGUNDO:** Es cierto.

Es cierto que los sujetos procesales celebraron el contrato de "TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL", del inmueble identificado como LOCAL L-232-233, SEGUNDO PISO, QUE HACE PARTE INTEGRAL DEL CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR SANTA MARTA - PROPIEDAD HORIZONTAL, mediante la Escritura Pública No. 1826 de 20 de agosto de 2021 de la Notaria Tercera del Círculo de Santa Marta.

**FRENTE AL HECHO TERCERO:** Es cierto.

Es cierto que la demandante Sra. NISIDA CARMEN CECILIA FUENTES BRITO, pagó a favor de las demandadas la suma de TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES CIENTO SESENTA Y CHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$341.168.256) MONEDA

CORRIENTE, por concepto del valor total de los aportes para la adquisición del LOCAL L-232-233, identificado con matrícula inmobiliaria No. 080-143522 de la Oficina de Registro Instrumentos Públicos de Santa Marta.

**FRENTE AL HECHO CUARTO. Es cierto.**

Es cierto que la entrega material de los locales se haría de acuerdo a la SÉPTIMA: ENTREGA del contrato de TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO EN FIDUCIA MERCANTIL.

**FRENTE AL HECHO QUINTO. Es parcialmente cierto.**

La entrega se realizó en los términos acordados tal como se estableció en la cláusula séptima de la escritura publica de transferencia, la cual indica que en la misma fecha se suscribió el acta de entrega, no obstante, el parágrafo de esa misma cláusula establece:

**Parágrafo: No obstante, la forma de entrega aquí pactada EL(LOS) BENEFICIARIOS(S) DE AREA renuncia a la condición resolutoria derivada de la entrega, por lo cual este Instrumento se otorga en forma firme e irresoluble.**

Por tanto, al existir una condición de renuncia expresa no le asiste legitimación en la causa para acudir a la reclamación que pretende hacer valer en el proceso.

**FRENTE A LOSS HECHO SÉPTIMO y OCTAVO. Es falso.**

Si bien el ascensor y escaleras eléctricas no estaban en funcionamiento en el momento si lo estaban las escaleras fijas, las cuales permitían el acceso de forma normal y segura mientras se habilitaba el funcionamiento de escaleras eléctricas y ascensor, luego si bien es cierto que algunos bienes comunes no estaban en funcionamiento no es cierto que los propietarios no tuvieran acceso a los locales, ya que para tales efectos estaban las escaleras fijas.

Es conveniente mencionar que para efectos de poder reclamar vicios redhibitorios se debe tener en cuenta el plazo establecido en la ley para tales efectos, en el caso concreto encontramos que el mismo se encuentra prescrito a la luz de los establecido en el artículo 1923 de Código Civil que al tenor literal establece:

PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN REDHIBITORIA. La acción redhibitoria durará seis meses respecto de las cosas muebles y un año respecto de los bienes raíces, en todos los casos en que las leyes especiales o las estipulaciones de los contratantes no hubieren ampliado o restringido este plazo.

**FRENTE AL HECHO NOVENO. Es falso.**

Es falso que a la fecha de 20 de agosto de 2021 los propietarios no tuvieran acceso al centro comercial, ya que estos podían realizarlo a través de las escaleras fijas, por lo que la demandante ha podido realizar el uso y disfrute de su local comercial.

**FRENTE AL HECHO DECIMO: Es falso.**

Es falso que el inmueble adquirido por la demanda no sirva para su uso natural, pues como ya se ha mencionado en el proyecto existen escaleras en concreto fijas que pueden ser utilizadas por los propietarios y los asistentes al centro comercial para acceder a las instalaciones del mismo.

De otra parte, es conveniente mencionar que la pandemia trajo consigo una afectación grave al centro comercial ya que esta generó la paralización de obras y sobrecostos que afectaron los presupuestos iniciales.

**FRENTE AL HECHO DECIMO PRIMERO.** No es cierto.

**FRENTE AL HECHO DECIMO SEGUNDO.** No me consta.

No me consta que la adquirente NISIDA CARMEN CECILIA FUENTES BRITO, desde hace varios años resida en Canadá, pero no es motivo para que solo hasta la fecha manifieste sus inconformidades sobre el proyecto, lo cual a todas luces configura negligencia de su parte pues la ley otorga unos plazos para el ejercicio de las acciones redhibitorias, plazos que se encuentran vencidos y que la demandante pretende hacer valer sin sustento jurídico que le asista.

**FRENTE AL HECHO DÉCIMO TERCERO.** No me consta.

**FRENTE AL HECHO DÉCIMO CUARTO.** No es cierto.

**FRENTE AL HECHO DECIMO QUINTO. Es falso.**

La entrega del local se realizó en la fecha y hora acordada tal como se estableció en la cláusula séptima de la escritura de transferencia, por tanto, el plazo para el ejercicio de la acción redhibitoria se encuentra prescrito de acuerdo a la normatividad civil como ya se anotó.

**FRENTE AL HECHO DECIMO SEXTO.** No es cierto.

Mis poderdantes no están obligadas al saneamiento, pues como ya se ha manifestado la acción redhibitoria se encuentra prescrita.

**FRENTE AL HECHO DECIMO SEPTIMO. Es falso.**

Ya se mencionó que en la cláusula séptima de la escritura de transferencia la demandante manifestó el recibo a satisfacción

**Otras consideraciones jurídicas.**

También es conveniente mencionar que el abogado de la no aporta poder para actuar, por lo que estaríamos frente a posible nulidad por indebida representación.

**Consideraciones sobre las excepciones de mérito.**

### **Excepción de prescripción de la acción redhibitoria.**

Como ya se ha mencionado en el pronunciamiento sobre los hechos, la demandante no ejerció la acción redhibitoria dentro del plazo establecido por la ley civil para tales fines, tal como establece el artículo 1923 de Código Civil que al tenor literal establece:

PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN REDHIBITORIA. La acción redhibitoria durará seis meses respecto de las cosas muebles **y un año respecto de los bienes raíces**, en todos los casos en que las leyes especiales o las estipulaciones de los contratantes no hubieren ampliado o restringido este plazo. **Subrayado y negrillas agregados.**

Es conveniente mencionar que la prescripción en estricto sentido está definida también como el modo de extinguir acciones y derechos ajenos por no ejercerlos su titular en el tiempo establecido en la ley, tal como ocurrió en el caso en comento, pues la demandante pretende hacer valer una acción redhibitoria de manera extemporánea toda vez que ya han transcurrido dos años para el ejercicio de la acción que pretende hacer valer.

### **Excepción de mala fe.**

Las actuaciones de mis poderdantes siempre se han enmarcado dentro del ámbito legal y de la buena fe, por su parte la demandante en su actuar de mala fe, toda vez que pretende el resarcimiento de perjuicios y la rescisión de un contrato cuando ya se encuentran prescritos los plazos.

Es de resaltar que la buena fe es un principio general del derecho, consistente en el estado mental de honradez, de convicción en cuanto a la verdad o exactitud de un asunto, hecho u opinión, título de propiedad, o la rectitud de una conducta. Exige una conducta recta y honesta en relación con las partes interesadas en un acto, contrato o proceso. Además de poner al bien público sobre el privado dando a entender que se beneficiará las causas públicas sobre la de los gobernadores o sectores privados.

Para efectos del derecho procesal, Eduardo Couture lo definía como la "calidad jurídica de la conducta legalmente exigida de actuar en el proceso con probidad, con el sincero convencimiento de hallarse asistido de razón". En este sentido, este principio busca impedir las actuaciones abusivas de las partes, que tengan por finalidad alargar un juicio.

### **Incongruencia de los hechos frente a la realidad.**

La parte activa alega vicios ocultos de un local comercial, sin embargo, es conveniente resaltar que el contrato suscrito entre los sujetos procesales tiene por objeto la transferencia de derechos fiduciarios, por tanto, el plazo para el ejercicio de la acción redhibitoria se reduciría a 6 meses, por lo que existe una incongruencia entre los hechos alegados en la demanda y la situación fáctica verdaderamente ocurrida

### **III. PETICIÓN.**

Con el acostumbrado respeto solicitamos al despacho desestimar las pretensiones de la parte activa del proceso en razón a la prescripción de la acción a la luz del artículo 1923 de Código Civil, y en consecuencia de decretar el archivo del proceso.

#### **IV. PRUEBAS.**

1. Prueba pericial de inspección a los archivos de la compañía con la finalidad de determinar la entrega.
2. poder para actuar.
3. Certificado de existencia y representación legal.

#### **V. NOTIFICACIONES.**

Recibiré notificaciones personales en el km, 3 de la vía a Gaira local 4 Parque Logístico Industrial de Santa Marta. PAS Cel. 320-707-66-16; E-Mail: [anamarthacabassalazar@gmail.com](mailto:anamarthacabassalazar@gmail.com)

Atentamente,



**Ana Martha Cabas Salazar**  
Apodera  
[anamarthacabassalazar@gmail.com](mailto:anamarthacabassalazar@gmail.com)  
cel. 320 7076616

**Doctora  
NATALIA ANDREA MORENA CHUCUAZUQUE  
JUEZ TREINTA Y SEIS CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA  
ESD**

**Ref. Proceso declarativo verbal seguido por  
Nisidia Carmen Cecilia Fuentes Brito, Contra: FTS DESARROLLOS  
INMOBILIARIOS S.A.S., ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de Fiduciaria y  
como vocera y administradora del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA  
Radicación: 11001 31 03 036 2023 00138 00**

**Asunto: medidas cautelares.**

### **I. COMPARECENCIA.**

Ana Martha Cabas Salazar, actuando en como apoderada de la parte demandada en el proceso de la referencia, en la oportunidad legal me dirijo a Usted con el objeto de contestar en los términos de Ley sobre las excepciones previas propuestas por la parte demanda y recibida en nuestras oficinas el día 4 de diciembre de 2023, a través de correo electrónico.

### **II. SOLICITUD.**

Teniendo en cuenta que a la parte activa del proceso no le asiste derecho alguno ya que la acción se encuentra prescrita y que adicionalmente no le asiste el derecho en razón a la renuncia de la condición resolutoria derivada de la entrega establecida en la clausula séptima de la escritura publica No. 1826 de 20 de agosto de 2021 de la Notaria Tercera del Círculo de Santa Marta solicitamos la no aplicación de las medidas cautelares.

Atentamente,



**Ana Martha Cabas Salazar  
Apodera  
[anamarthacabassalazar@gmail.com](mailto:anamarthacabassalazar@gmail.com)  
cel. 320 7076616**



**Alianza**  
Fiduciaria

t: (575) 644 77 00  
Avenida 15 No. 82-99  
Bogotá D.C., Colombia

Señores

**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

[ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E.S.D.

**Referencia:** Proceso Verbal de NISIDA CARMEN CECILIA FUENTES BRITO en contra de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y OTROS.

**Radicado:** 2023-138

**Asunto:** Contestación de la Demanda.

LILIANA HERRERA MOVILLA, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Barranquilla, identificada con cédula de ciudadanía No. 22.477.588 expedida en Barranquilla, actuando en mi calidad de Representante Legal para asuntos Judiciales de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredito con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, obrando única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, patrimonio autónomo identificado con NIT. 830.053.812-2, por medio del presente me permito manifestar que confiero poder especial amplio y suficiente a ANA MARTHA CABAS SALAZAR, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 1.082.851.041 y portador de la tarjeta profesional de abogado número 208.424 del C.S. de la J., para que en nombre y representación de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, identificado con NIT. 830.053.812-2, se notifique de la demanda, presente el escrito de contestación de la demanda y realice todas las actuaciones procesales tendientes a la defensa judicial de los intereses jurídicos del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, identificado con NIT. 830.053.812-2, e intervenga hasta la terminación del proceso judicial de la referencia.

El apoderado además de las facultades inherentes, concomitantes, y subsiguientes a este mandato tendrán las de la ley, sin que pueda decirse en ningún momento que actúa sin poder suficiente, confiriéndosele expresamente la facultad de conciliar, aportar pruebas, recibir, transigir, sustituir, comprometer, notificarse e interponer recursos.

Solicito reconocer la personería al apoderado, quien obra en los términos del artículo 77 del Código General del Proceso en la forma y en los términos del poder conferido.

Otorga,

LILIANA HERRERA MOVILLA  
Representante Legal para asuntos Judiciales  
ALIANZA FIDUCIARIA S.A. vocera del  
FIDEICOMISO GRAN BAZAR NIT. 830.053.812-2

Acepto,

ANA MARTHA CABAS SALAZAR  
C.C. No. 1.082.851.041  
T.P. 208.424 del C.S. de la J.

Firmado  
digitalmente por  
Liliana Herrera  
Movilla

Fecha: 2024.01.24  
10:58:17 -05'00'



**Señor**  
**JUEZ 36 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA**  
**E. S. D.**

**REF: PROCESO DECLARATIVO VERBAL**  
**DE: NISIDA CARMEN CECILIA FUENTES BRITO**  
**CONTRA: FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. Y OTRO**  
**RADICADO No. 11001310303620230013800**

**MANUEL JULIAN PUERTA GUOURIYU**, mayor y vecino de Santa Marta, identificado con cédula de ciudadanía No. **85.463.776** de Santa Marta, en mi condición de representante legal de **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, sociedad comercial constituida conforme a las leyes colombianas, con **NIT. 900.657.431-6**, tal como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta, manifiesto a usted muy respetuosamente, que confiero poder especial amplio y suficiente a la doctora **ANA MARTHA CABAS SALAZAR**, mayor de edad y también de esta vecindad, identificada con la cédula de ciudadanía No. **1.082.851.041** expedida en Santa Marta y portadora de la Tarjeta Profesional No. **208.424**, del Consejo Superior de la Judicatura, para que defienda nuestros derechos e intereses en el proceso de la referencia.

Mi apoderado cuenta con las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de conciliar, recibir, transigir, sustituir, desistir, renunciar, reasumir y en general todas aquellas necesarias para el buen cumplimiento de su gestión.

Sírvase señor Juez, reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados.

Del Señor Juez,

Atentamente,



**MANUEL JULIAN PUERTA GUOURIYU**  
**C.C. 85.463.776** expedida en Santa Marta  
**Representante Legal**  
**FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**

ACIPTO,



**ANA MARTHA CABAS SALAZAR**  
**C.C. 1.082.851.041**  
**T.P. 208.424 CSJ**  
**Email: anamarthacabassalazar@gmail.com**



CÁMARA DE COMERCIO DE SANTA MARTA PARA EL MAGDALENA

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 24/01/2024 - 15:53:29  
Recibo No. S001073640, Valor 7900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN x1jCKsEQjq

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=32> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

La matrícula mercantil proporciona seguridad y confianza en los negocios, renueve su matrícula a más tardar el 01 de abril de 2024.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón Social : FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S  
Nit : 900657431-6  
Domicilio: Santa Marta, Magdalena

MATRÍCULA

Matrícula No: 153980  
Fecha de matrícula: 23 de septiembre de 2013  
Ultimo año renovado: 2022  
Fecha de renovación: 11 de mayo de 2022  
Grupo NIIF : GRUPO II

**LA PERSONA JURÍDICA NO HA CUMPLIDO CON LA OBLIGACIÓN LEGAL DE RENOVAR SU MATRÍCULA MERCANTIL. POR TAL RAZÓN, LOS DATOS CORRESPONDEN A LA ÚLTIMA INFORMACIÓN SUMINISTRADA POR EL COMERCIANTE EN EL FORMULARIO DE MATRÍCULA Y/O RENOVACIÓN DEL AÑO: 2022.**

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal : CR 4 22 45 - Centro  
Municipio : Santa Marta, Magdalena  
Correo electrónico : grupofernandezcol@gmail.com  
Teléfono comercial 1 : 3601691  
Teléfono comercial 2 : 3188712344  
Teléfono comercial 3 : No reportó.

Dirección para notificación judicial : CR 4 22 45 - Centro  
Municipio : Santa Marta, Magdalena  
Correo electrónico de notificación : grupofernandezcol@gmail.com  
Teléfono para notificación 1 : 3601691  
Teléfono notificación 2 : 3188712344  
Teléfono notificación 3 : No reportó.

La persona jurídica **SI** autorizó para recibir notificaciones personales a través del correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Proceso y del 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Por documento privado No. 1 del 05 de septiembre de 2013 del Accionista Único de Santa Marta, inscrito en esta Cámara de Comercio el 23 de septiembre de 2013, con el No. 36608 del Libro IX, se constituyó la persona jurídica de naturaleza comercial denominada FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.

TÉRMINO DE DURACIÓN

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 23 de septiembre de 2063.

OBJETO SOCIAL

La sociedad tendra como objeto principal las siguientes actividades relacionadas con la arquitectura y la ingeniería: A) la gerencia, construcción y comercialización de proyectos inmobiliarios y diseños urbanos,



## CÁMARA DE COMERCIO DE SANTA MARTA PARA EL MAGDALENA

### CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 24/01/2024 - 15:53:29  
Recibo No. S001073640, Valor 7900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN x1jCKsEQjq

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=32> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

La matrícula mercantil proporciona seguridad y confianza en los negocios, renueve su matrícula a más tardar el 01 de abril de 2024.

suburbanos, rurales y arquitectonicos; b) la direccion arquitectonica y tecnica de obras de construccion; c) la promocion, administracion y manejo financiero en proyectos de construccion; d) la elaboracion de presupuestos y diseños estructurales de construccion; e) la programacion de proyectos, asesoria previa a la iniciacion de obras de construccion y el control de la ejecucion de las mismas; f) la interventoria en construcciones por el sistema de administracion delegada, o por los de precio alzado, o precios unitarios fijos, o cualquier otro que se pacte contractualmente en cada caso, g) la realizacion de trabajos y la celebracion de contratos de diseño, consultoria, decoración ., Proyectos, estudios de factibilidad, conceptos, avaluos, pliegos de condiciones y peritazgos; h) la participacion en licitaciones internacionales; i) la explotacion en general de la industria de la construccion, ya directamente como inversionista o como contratista independiente; j) la participacion como socia o accionista en otras sociedades cuyo objeto social sea analogo, conexo o complementario, asi como tambien la participacion en consorcios, uniones temporales o cuentas en participacion; k) la importacion o exportacion de bienes y servicios de cualquier naturales, l) la compraventa de bienes muebles o inmuebles pudiendolos gravar con prenda, hipotecado cualquier otra limitacion de dominio; m) la tramitacion ante las autoridades competentes de licencias de construccion y la aprobacion de planos arquitectonicos; n) la agencia comercial o la representacion de firmas nacionales y extranjeras; o) la gestion de negocios para si, para terceros, o en calidad de cosa gestora, pudiendo promover o constituir sociedad en comandita para encerrar sede su gestion; p) la comision y el contrato de ventas en participacion pudiendo participar como gestora de las cuentas; q) la negociacion y transferencia de titulos valores; r) la compra, venta y arrendamiento de bienes inmuebles con la condicion de que haya sido la misma sociedad la que los haya construido, asi como la constitucion de gravámenes sobre los mismos; s) constituir fiducias, aportar en fiducia bienes muebles e inmuebles o derechos de la sociedad; t) convenir con bancos, instituciones financieras o de credito sobre lineas de sobregiro, de adelanto o de cualquier clase de creditos con o sin garantias y en desarrollo de su objeto la sociedad podra ejecutar todos los actos o contratos que fueren convenientes o necesarios para el cabal cumplimiento de su objeto social y que tengan relacion directa con el objeto mencionado, tales como: A) formar parte de otras la sociedades no suscribir acciones o partes sociales en compañía de los mismo tipos, siempre que en uno y otro caso tengan un objeto igual, similar o complementario al expresado en el presente articulo; b) adquirir a cualquier titulo inmuebles para su construccion o explotacion comercial, incluidas oficinas u otros bienes inmuebles que requiera para la iniciacion de sus actividades y negocios, asi como tomarlos en comodato o en arrendamiento; c) adquirir a cualquier titulos bienes inmuebles, incluyendo derechos fiduciarios, propiedad industrial, marcas de fabrica, enseñas o marcas comerciales, tecnologia, patentes, inventos y procedimientos o contratar su uso para el beneficio de la empresa social; d) enajenar sus bienes a titulo oneroso, asi como gravarlos, sean muebles o inmuebles, para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones; e) contraer prestamos, conceder creditos, girar, endosar, aceptar y descontar titulos valores y, en general debera a todas las operaciones relacionadas con titulos valores, efectos de comercio, creditos comunes y otros valores mobiliarios que requiera el desarrollo del objeto social; f) celebrar operaciones con los bancos, otros establecimientos de creditos y compañías de seguros, en cuanto sean necesarias dentro del giro normal de sus negocios; g) efectuar operaciones dirigidas a obtener los recursos que demande la gestion de sus negocios; h) transigir, desistir y comprometer a decisiones de arbitros o amigables componedores, los asuntos litigiosos en que la compañía tenga interés frente a terceros, i) otorgar concesiones o privilegios para ventas al detal y proveedores de servicios para productos, servicios y componentes vendidos por la sociedad; j) celebrar y ejecutar todos los actos y contratos que se relacionen directamente de medio a fin, con el desarrollo del objeto social.

#### CAPITAL

##### \* CAPITAL AUTORIZADO \*

Valor	\$ 2.000.000.000,00
No. Acciones	200.000,00
Valor Nominal Acciones	\$ 10.000,00

##### \* CAPITAL SUSCRITO \*

Valor	\$ 200.000.000,00
No. Acciones	20.000,00
Valor Nominal Acciones	\$ 10.000,00



## CÁMARA DE COMERCIO DE SANTA MARTA PARA EL MAGDALENA

### CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 24/01/2024 - 15:53:30  
Recibo No. S001073640, Valor 7900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN x1jCKsEQjq

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=32> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

La matrícula mercantil proporciona seguridad y confianza en los negocios, renueve su matrícula a más tardar el 01 de abril de 2024.

#### \* CAPITAL PAGADO \*

Valor	\$ 200.000.000,00
No. Acciones	20.000,00
Valor Nominal Acciones	\$ 10.000,00

#### REPRESENTACIÓN LEGAL

La sociedad tendrá un Gerente, que podrá ser o no accionista, y que será el representante legal de la sociedad para todos los efectos el gerente será elegido por la asamblea de accionistas y su aprobación deberá ser por unanimidad del cien por ciento de las acciones suscritas.

#### FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

El gerente ejercerá todas las funciones propias de la naturaleza de su cargo, y en especial, las siguientes: 1.- Representar a la sociedad ante los accionistas, ante los terceros y ante toda clase de autoridades del orden administrativo y jurisdiccional. 2.- Ejecutar todos los actos u operaciones correspondientes al objeto social, de conformidad con lo previsto en las leyes y en estos estatutos. 3.- Autorizar con su firma todos los documentos públicos o privados que deban otorgarse en desarrollo de las actividades sociales o en interés de la sociedad. 4. Comprar, vender o gravar bienes inmuebles y para celebrar los contratos por montos hasta los setenta (70) smlmv. 5.- Presentar a la asamblea general en sus reuniones ordinarias, un inventario y un balance de fin de ejercicio, junto con un informe escrito sobre la situación de la sociedad, un detalle completo de la cuenta de pérdidas y ganancias y un proyecto de distribución de utilidades obtenidas. 6.- Nombrar y remover los empleados de la sociedad cuyo nombramiento y remoción le delegue la asamblea. 7.- Tomar las medidas que reclame la conservación de los bienes sociales, vigilar las actividades de los empleados de la administración de la sociedad e impartirles las órdenes e instrucciones que exija la buena marcha de la compañía. 8.- Convocar la asamblea general a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue conveniente o necesario y hacer las convocatorias del caso cuando lo ordenen los estatutos de la sociedad. 9.- Cumplir con las órdenes e instrucciones que le impartan la asamblea general, y en particular, solicitar autorizaciones para los negocios que deben aprobar previamente la asamblea. 10.- Cumplir o hacer que se cumplan oportunamente todos los requisitos o exigencias legales que se relacionen con el funcionamiento y actividades de la sociedad. El gerente tendrá un suplente que lo reemplazará en las ausencias temporales y absolutas y dispondrá de sus mismas funciones y facultades.

#### NOMBRAMIENTOS

##### REPRESENTANTES LEGALES

Por Acta No. 23 del 27 de abril de 2021 de la Asamblea Extraordinaria De Accionistas, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 11 de mayo de 2021 con el No. 67811 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
GERENTE	MANUEL JULIAN PUERTA GUOURIYU	C.C. No. 85.463.776

Por documento privado del 16 de diciembre de 2016 de el Representante Legal, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 22 de diciembre de 2016 con el No. 48856 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
SUPLENTE DEL GERENTE	RAFAEL CRISTIAM MARTINEZ ABUABARA	C.C. No. 7.628.644

Que según documento privado de fecha 16 de diciembre de 2016, inscrita en esta entidad el día 22



## CÁMARA DE COMERCIO DE SANTA MARTA PARA EL MAGDALENA

### CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 24/01/2024 - 15:53:30  
Recibo No. S001073640, Valor 7900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN x1jCKsEQjq

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=32> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

La matrícula mercantil proporciona seguridad y confianza en los negocios, renueve su matrícula a más tardar el 01 de abril de 2024.

de diciembre de 2016 bajo el no. 48856 del libro respectivo; consta la renuncia del cargo de Suplente del Gerente del señor Rafael Cristian Martínez Abuabara, identificado con cédula de ciudadanía No. 7.628.644.

#### REVISORES FISCALES

Por Acta No. 8 del 30 de marzo de 2017 de la Asamblea General De Accionistas, inscrita/o en esta Cámara de Comercio el 08 de junio de 2017 con el No. 50894 del libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION	T. PROF
REVISOR FISCAL PRINCIPAL	VLADIMIR LEONARDO RODRIGUEZ EGEA	C.C. No. 3.715.007	61253-T
REVISOR FISCAL SUPLENTE	BERTHA INES ESTREN POLO	C.C. No. 22.516.511	112350-T

#### RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los Actos Administrativos de registro quedan en firme, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la CÁMARA DE COMERCIO DE SANTA MARTA PARA EL MAGDALENA, los sábados **NO** son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los Actos Administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

#### CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: L6820  
Actividad secundaria Código CIIU: L6810  
Otras actividades Código CIIU: No reportó

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AGENCIAS Y SUCURSALES, QUE LA PERSONA JURÍDICA TIENE MATRICULADOS EN OTRAS CÁMARA DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN WWW.RUES.ORG.CO.

#### INFORMA - TAMAÑO DE EMPRESA

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

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

Ingresos por actividad ordinaria : \$1.072.000,00  
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : L6820.



CÁMARA DE COMERCIO DE SANTA MARTA PARA EL MAGDALENA

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha expedición: 24/01/2024 - 15:53:30  
Recibo No. S001073640, Valor 7900

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN x1jCKsEQjq

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a <https://sii.confecamaras.co/vista/plantilla/cv.php?empresa=32> y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

La matrícula mercantil proporciona seguridad y confianza en los negocios, renueve su matrícula a más tardar el 01 de abril de 2024.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

IMPORTANTE: La firma digital del secretario de la CÁMARA DE COMERCIO DE SANTA MARTA PARA EL MAGDALENA contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación acreditada por el Organismo Nacional de Acreditación de Colombia (ONAC), de conformidad con las exigencias establecidas en la Ley 527 de 1999 para validez jurídica y probatoria de los documentos electrónicos.

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

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

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

Bibiana Margarita Ovalle De Andreis  
Secretario

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

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

**Certificado Generado con el Pin No: 1789951368961342**

Generado el 24 de enero de 2024 a las 10:54:44

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

**EL SECRETARIO GENERAL**

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

**CERTIFICA**

**RAZÓN SOCIAL: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

**NIT: 860531315-3**

**NATURALEZA JURÍDICA:** Sociedad Comercial Anónima De Carácter Privado. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

**CONSTITUCIÓN Y REFORMAS:** Escritura Pública No 545 del 11 de febrero de 1986 de la Notaría 10 de CALI (VALLE). , bajo la denominación FIDUCIARIA ALIANZA S.A.

Escritura Pública No 7569 del 09 de diciembre de 1997 de la Notaría 6 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su denominación social por ALIANZA FIDUCIARIA y traslada su domicilio de la ciudad de Cali a Bogotá.

Escritura Pública No 6257 del 10 de diciembre de 1998 de la Notaría 6 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su denominación social por ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Resolución S.F.C. No 2245 del 19 de diciembre de 2014 La Superintendencia Financiera de Colombia autoriza la cesión de los activos, pasivos y contratos de FIDUCIARIA FIDUCOR S.A., como cedente, a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como cesionaria.

Resolución S.F.C. No 0938 del 27 de octubre de 2020 ,se aprueba la cesión de los activos y contratos indicados en el considerando tercero de la presente Resolución, por parte de AdCap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa, a favor de Alianza Valores Comisionista de Bolsa S.A y Alianza Fiduciaria S.A, de conformidad con las condiciones informadas por los solicitantes y de acuerdo con lo señalado en la parte considerativa de este acto administrativo.

**AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO:** Resolución S.B. 3357 del 16 de junio de 1986

**REPRESENTACIÓN LEGAL:** REPRESENTACIÓN LEGAL - La representación legal de la sociedad estará a cargo del Presidente Ejecutivo Corporativo, el Presidente de la sociedad y sus suplentes, quienes también tendrán permanentemente la representación legal de la sociedad, y cuya elección y remoción se encontrará sujeta a los términos establecidos en el Acuerdo de Accionistas. También tendrá los representantes legales para asuntos Judiciales que designe el Presidente, quienes podrán representar a la sociedad en todas las gestiones y actuaciones que se lleven a cabo ante las autoridades y jurisdicciones que cumplan funciones judiciales y administrativas, entre otras como audiencias de conciliación, interrogatorios de parte, y otorgamiento de poderes, con excepción de los tramites que correspondan a la Superintendencia Financiera de Colombia, salvo que dichos trámites se deban desarrollar ante la delegatura para funciones jurisdiccionales de esta entidad, caso en el cual, los representantes legales para asuntos Judiciales conservaran sus facultades. Ni el Presidente Ejecutivo Corporativo, el Presidente ni el Vicepresidente financiero, ni sus respectivos suplentes podrán ser miembros de la Junta Directiva, pero podrán ser invitados a participar de la Junta Directiva sin derecho a voto. PRESIDENTE EJECUTIVO CORPORATIVO - La sociedad contará con un Presidente



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

**Certificado Generado con el Pin No: 1789951368961342**

Generado el 24 de enero de 2024 a las 10:54:44

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

Ejecutivo Corporativo, que será el cargo del más alto de nivel ejecutivo en Alianza Fiduciaria. Será nombrado por la Junta Directiva de Alianza Fiduciaria y además de ejercer la representación legal de la sociedad, tendrá las siguientes funciones y obligaciones: (a) Someter a consideración y aprobación de la Junta Directiva de la sociedad el plan consolidado de negocios de Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores, así como las modificaciones que de tiempo en tiempo se consideren necesarias o convenientes. (b) Someter a consideración y aprobación de la Junta Directiva de la sociedad los límites consolidados de exposición, concentración y de operaciones intra-grupo de la Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores así como las modificaciones que de tiempo en tiempo se consideren necesarias o convenientes. (c) Someter a aprobación de la Junta Directiva de la sociedad las directrices generales para la adecuada identificación, revelación, administración y control de los conflictos de interés que puedan surgir en las operaciones que realicen Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores. (d) Dirigir en el ámbito de sus atribuciones las actividades del conjunto de entidades conformado por Alianza Fiduciaria y Alianza Valores, orientando la ejecución del plan consolidado de negocios y operaciones de las mismas, haciendo seguimiento a éste e impartiendo a los funcionarios de aquellas las instrucciones para su cumplimiento. (e) Pronunciarse sobre las desviaciones frente a los límites consolidados de exposición, concentración, y de operaciones intra-grupo de Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores, y velar por que se tomen las acciones correctivas y de mejora necesarias, una vez sea informado por la Junta Directiva al respecto. (f) Considerar las recomendaciones y requerimientos en materia de gestión de riesgos realizados por los demás órganos del gobierno de riesgos incluyendo el comité de riesgos y de auditoría y cumplimiento de Alianza Fiduciaria. (g) Asistir a los comités de la Junta Directiva de la sociedad, con voz pero sin voto. (h) Asistir a las sesiones de la Junta Directiva de la sociedad. (i) Presentar reportes con la periodicidad y alcance que determine la Junta Directiva de la sociedad en materia de gestión consolidada de riesgos de las Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores, y proponer acciones de mejora y correctivas necesarias. (j) Nombrar y remover a los empleados de la sociedad, salvo aquellos cuya facultad se encuentre atribuida a otro órgano societario. (k) Convocar a la Asamblea General de Accionistas y Junta Directiva de la sociedad, cuando en el marco de sus funciones lo estime necesario o conveniente. (l) Requerir información y documentación a las áreas y vicepresidencias de la sociedad que estime necesarias y convenientes, en el marco del cumplimiento de sus funciones. (m) Evaluar los informes presentados por los comités de la Junta Directiva de la sociedad; (n) Direccionar los mecanismos de relacionamiento y coordinación entre los comités de riesgo y de auditoría y cumplimiento de las sociedades. (o) Las demás que le asigne la Junta Directiva de Alianza Fiduciaria en relación con dicha entidad y las sociedades controladas por ésta. **PRESIDENTE Y FUNCIONES.** La sociedad contará con un Presidente, quien ostentará también la representación legal de la compañía. -El Presidente tendrá todas las facultades y obligaciones propias de la naturaleza de su cargo, y en especial las siguientes: (a) Ser representante legal de la sociedad ante los accionistas, ante terceros y ante toda clase de autoridades del orden administrativo o jurisdiccional. (b) Ejecutar u ordenar todos los actos y operaciones correspondientes al objeto social, de conformidad con lo previsto en las leyes y en estos estatutos. (c) Presentar a la Asamblea General de Accionistas, conjuntamente con la Junta Directiva, en sus reuniones ordinarias, un inventario y un balance general de fin de ejercicio, junto con un informe escrito sobre la situación de la sociedad, un detalle completo de la cuenta de pérdidas y ganancias y un proyecto de distribución de utilidades. (d) Nombrar y remover los empleados de la sociedad y designar los representantes legales para asuntos judiciales que se requieran. No tendrá facultad para nominar y designar empleados de la sociedad, que deban ser expresamente nominados o designados por la Junta Directiva. (e) Tomar todas las medidas que reclame la conservación y seguridad de los bienes sociales, vigilar la actividad de los empleados de la sociedad e impartir las órdenes e instrucciones que exija el normal desarrollo de la empresa social. (f) Convocar la Asamblea General de Accionistas a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario o conveniente y hacer las convocatorias del caso cuando lo ordenen los estatutos, la Junta Directiva o el Revisor Fiscal. (g) Convocar la Junta Directiva una vez al mes y cuando lo considere necesario o conveniente y mantenerla informada del curso de los negocios sociales. (h) Presentar a la Junta Directiva, previa aprobación del Presidente Ejecutivo Corporativo, el balance de ejercicio, los balances de prueba y suministrar todos los informes que ésta le solicite en relación con la sociedad y sus actividades. (i) Cumplir órdenes e instrucciones que le impartan el Presidente Ejecutivo Corporativo, la Asamblea General de Accionistas o la Junta Directiva. (j) Delegar parcialmente sus funciones y constituir los apoderados que requiera el buen giro de las actividades sociales. (k) Cumplir o hacer que se cumplan oportunamente todos los requisitos o exigencias que se relacionen con la existencia, funcionamiento y actividades de la sociedad. (l) Celebrar los contratos de fiducia que constituyen el objeto social de la sociedad. (m) Tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos relativos a los bienes que integran cualquiera de



## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 1789951368961342

Generado el 24 de enero de 2024 a las 10:54:44

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

los patrimonios fideicomitidos pudiendo obrar libremente en cuanto tales medidas o negocios no excedan límites fijados por el Consejo de Administración, si lo hay, nombrado para tal fideicomiso o fideicomisos o a las instrucciones de manejo de los patrimonios fideicomitidos. (n) Renunciar a la gestión de la sociedad respecto de determinado fideicomiso, previa autorización de la Junta Directiva o del Superintendente Financiero. (o) Practicar el inventario de los bienes fideicomitidos, prestar las cauciones y tomar las medidas de carácter conservativo sobre los mismos en los casos a que haya lugar. (p) Proteger y defender los patrimonios fideicomitidos contra los actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente. (q) Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, o a la autoridad correspondiente, cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones de la sociedad o deba esta apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. (r) Dar cumplimiento a las finalidades previstas para cada uno de los patrimonios fideicomitidos y procurar el mayor rendimiento de los bienes que integran los mismos. (s) Convocar a secciones a los consejos de administración de los fideicomisos que se llegaren a crear por disposición de la Junta Directiva para determinado fideicomiso, tipo de fideicomiso o grupo de fideicomisos. (t) Desarrollar las actividades necesarias para efectuar la emisión, colocación y negociación de los títulos, certificados, bonos fiduciarios, y en general tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos necesarios para que ellos cumplan su finalidad. (Escritura 2938 del 28/12/2018 Not.28 del 28/12/2018)

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Gustavo Adolfo Martínez García Fecha de inicio del cargo: 24/01/2019	CC - 79353638	Presidente
Andrea Isabel Aguirre Sarria Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 31960908	Suplente del Presidente
Elkin Harley Espinosa Tolosa Fecha de inicio del cargo: 16/12/2021	CC - 79963360	Suplente del Presidente
Esmeralda Ronseria Sanchez Fecha de inicio del cargo: 02/12/2021	CC - 52077925	Suplente del Presidente
Lina María Jaramillo Barros Fecha de inicio del cargo: 09/09/2021	CC - 31583106	Suplente del Presidente
Daniel Alberto Garzón Vollmer Fecha de inicio del cargo: 15/04/2021	CC - 79505614	Suplente del Presidente
Natalia Bonnett Vieco Fecha de inicio del cargo: 04/02/2021	CC - 43744114	Suplente del Presidente
Lia Paola Elejalde Amin Fecha de inicio del cargo: 28/01/2021	CC - 45765000	Suplente del Presidente
Juan Carlos Castilla Martínez Fecha de inicio del cargo: 03/10/2019	CC - 79782445	Suplente del Presidente
Johanna Andrea González Plazas Fecha de inicio del cargo: 25/07/2019	CC - 52493359	Suplente del Presidente
Jose Ricardo Perez Sandoval Fecha de inicio del cargo: 25/04/2019	CC - 79691120	Suplente del Presidente
Camilo Andrés Hernández Cuellar Fecha de inicio del cargo: 08/11/2018	CC - 79789175	Suplente del Presidente
Francisco José Schwitzer Sabogal Fecha de inicio del cargo: 28/08/2014	CC - 93389382	Suplente del Presidente
Peggy Algarín Ladrón De Guevara Fecha de inicio del cargo: 21/03/2013	CC - 22479100	Suplente del Presidente



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 1789951368961342

Generado el 24 de enero de 2024 a las 10:54:44

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Felipe Ocampo Hernández Fecha de inicio del cargo: 20/10/2011	CC - 16657169	Suplente del Presidente
Diego Alfonso Caballero Loaiza Fecha de inicio del cargo: 24/03/2011	CC - 16696173	Suplente del Presidente
Jaime Ernesto Mayor Romero Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 19377264	Suplente del Presidente
Catalina Posada Mejía Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 43733043	Suplente del Presidente
Luz Karina Castilla Agudelo Fecha de inicio del cargo: 25/07/2023	CC - 22494164	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Mario Augusto Gómez Cuartas Fecha de inicio del cargo: 13/02/2007	CC - 79789999	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Nicolas Augusto Marín López Fecha de inicio del cargo: 04/05/2023	CC - 1032400855	Representante Legal para Asuntos Judiciales
María Alejandra Ramírez Arias Fecha de inicio del cargo: 04/05/2023	CC - 1018462282	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Leidy Tatiana Cuellar Flórez Fecha de inicio del cargo: 03/02/2023	CC - 1113530291	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Manuel Alejandro Cujar Henao Fecha de inicio del cargo: 09/08/2021	CC - 1143838527	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Natalia María Travededo Correa Fecha de inicio del cargo: 04/03/2021	CC - 1082959941	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Cecilia Álvarez Ramírez Fecha de inicio del cargo: 30/12/2020	CC - 1129499695	Representante Legal para Asuntos Judiciales
John Jairo Cárdenas Ortiz Fecha de inicio del cargo: 02/07/2020	CC - 1128283995	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Diana Carolina Prada Jurado Fecha de inicio del cargo: 20/04/2020	CC - 53013785	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Lina Marcela Medina Vanegas Fecha de inicio del cargo: 20/04/2020	CC - 1054541025	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Carlos José Jiménez Nieto Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 80040957	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Liliana Herrera Movilla Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 22477588	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Tatiana Andrea Ortiz Betancur Fecha de inicio del cargo: 10/05/2013	CC - 53106721	Representante legal para Asuntos Judiciales
Gabriel Uribe Téllez Fecha de inicio del cargo: 25/01/2019	CC - 80411962	Presidente Ejecutivo Corporativo

*NATALIA CAROLINA GUERRERO RAMÍREZ*

**NATALIA CAROLINA GUERRERO RAMÍREZ  
SECRETARIA GENERAL**

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

**Certificado Generado con el Pin No: 1789951368961342**

Generado el 24 de enero de 2024 a las 10:54:44

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

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

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



Señor  
JUEZ 36 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA  
E. S. D.

**REF: PROCESO DECLARATIVO VERBAL**  
**DE: NISIDA CARMEN CECILIA FUENTES BRITO**  
**CONTRA: FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. Y OTRO**  
**RADICADO No. 11001310303620230013800**

**MANUEL JULIAN PUERTA GUOURIYU**, mayor y vecino de Santa Marta, identificado con cédula de ciudadanía No. **85.463.776** de Santa Marta, en mi condición de representante legal de **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, sociedad comercial constituida conforme a las leyes colombianas, con **NIT. 900.657.431-6**, tal como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta, manifiesto a usted muy respetuosamente, que confiero poder especial amplio y suficiente a la doctora **ANA MARTHA CABAS SALAZAR**, mayor de edad y también de esta vecindad, identificada con la cédula de ciudadanía No. **1.082.851.041** expedida en Santa Marta y portadora de la Tarjeta Profesional No. **208.424**, del Consejo Superior de la Judicatura, para que defienda nuestros derechos e intereses en el proceso de la referencia.

Mi apoderado cuenta con las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de conciliar, recibir, transigir, sustituir, desistir, renunciar, reasumir y en general todas aquellas necesarias para el buen cumplimiento de su gestión.

Sírvase señor Juez, reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados.

Del Señor Juez,

Atentamente,

  
**MANUEL JULIAN PUERTA GUOURIYU**  
C.C. **85.463.776** expedida en Santa Marta  
Representante Legal  
**FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**

ACEPTO,

**ANA MARTHA CABAS SALAZAR**  
C.C. **1.082.851.041**  
T.P. **208.424 CSJ**  
Email: **anamarthacabassalazar@gmail.com**

Señores

**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

[ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E.S.D.

**Referencia:** Proceso Verbal de NISIDA CARMEN CECILIA FUENTES BRITO en contra de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y OTROS.

**Radicado:** 2023-138

**Asunto:** **Contestación de la Demanda.**

**LILIANA HERRERA MOVILLA**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Barranquilla, identificada con cédula de ciudadanía No. 22.477.588 expedida en Barranquilla, actuando en mi calidad de Representante Legal para asuntos Judiciales de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredito con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, obrando única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**, patrimonio autónomo identificado con **NIT. 830.053.812-2**, por medio del presente me permito manifestar que confiero poder especial amplio y suficiente a **ANA MARTHA CABAS SALAZAR**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 1.082.851.041 y portador de la tarjeta profesional de abogado número 208.424 del C.S. de la J., para que en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**, identificado con **NIT. 830.053.812-2**, se notifique de la demanda, presente el escrito de contestación de la demanda y realice todas las actuaciones procesales tendientes a la defensa judicial de los intereses jurídicos del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**, identificado con **NIT. 830.053.812-2**, e intervenga hasta la terminación del proceso judicial de la referencia.

El apoderado además de las facultades inherentes, concomitantes, y subsiguientes a este mandato tendrán las de la ley, sin que pueda decirse en ningún momento que actúa sin poder suficiente, confiriéndosele expresamente la facultad de conciliar, aportar pruebas, recibir, transigir, sustituir, comprometer, notificarse e interponer recursos.

Solicito reconocer la personería al apoderado, quien obra en los términos del artículo 77 del Código General del Proceso en la forma y en los términos del poder conferido.

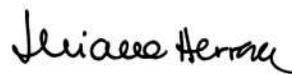
Otorga,



**LILIANA HERRERA MOVILLA**  
Representante Legal para asuntos Judiciales  
**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** vocera del  
**FIDEICOMISO MIZAR NIT. 830.053.812-2**

Acepto,

**ANA MARTHA CABAS SALAZAR**  
C.C. No. 1.082.851.041  
T.P. 208.424 del C.S. de la J.



Firmado  
digitalmente por  
Liliana Herrera  
Movilla  
Fecha: 2024.01.24  
10:58:17 -05'00'

Escaneado con CamScanner

mail.google.com/mail/u/0/?tab=mn&ogbl#inbox/FMfcgZGwVfPTsHNbFRtpKQnMfNLNng

Gmail

Buscar correo

1 de 128

PODER ESPECIAL DE REPRESENTACION - PROCESO VERBAL RAD.138-2023

Manuel Puerta  
para cc:1036bt, m

15:43 (hace 9 minutos)

Buenas tardes, señores Juzgado 36 Civil del Circuito de Bogotá

Adjunto poder especial mediante el cual designo a la Dra. Ana Martha Cabas Salazar como apoderada, para que asuma nuestra defensa judicial en relación con el proceso declarativo verbal del asunto; adelantado por la Sra. Nisida del Carmen Fuentes Brito en contra de FTS Desarrollos Inmobiliarios S.A.S. y otro, el cual cursa ante su despacho.

Atentamente,

MANUEL JULIAN PUERTA GUOURIYU  
Representante Legal FTS Desarrollos Inmobiliarios S.A.S.

Windows taskbar: 3:52 p. m. 24/01/2024

Otorgamiento Poder dentro del Proceso Verbal de NISIDA CARMEN CECILIA FUENTES BRITO en contra de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y OTROS. Radicado: 2023-13...

Archivo Mensaje Ayuda ¿Qué desea hacer?

Eliminar Archivar Responder Responder a todos Reenviar Compartir con Teams Mover a: ? Al jefe Correo electrónico Listo Responder y eliminar Crear nuevo Mover Marcar como no leído Categorizar Seguimiento Traducir Leer en voz alta Zoom Ideas Viva

miércoles 24/01/2024 11:08 a. m.  
Notificaciones Judiciales Alianza Fiduciaria <notificacionesjudiciales@alianza.com.co>

Otorgamiento Poder dentro del Proceso Verbal de NISIDA CARMEN CECILIA FUENTES BRITO en contra de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y OTROS. Radicado: 2023-138

Para: ANA CABAS

CC: Liliana Herrera Movilla, Jorge Alberto Tamara Rocha, Mágno De Jesús Costa Romero, Cecilia Del Carmen Álvarez Ramírez, Andrés Camilo Castillo Bolívar

Si hay problemas con el modo en que se muestra este mensaje, haga clic aquí para verlo en un explorador web.

Poder - Ana Cabas PA Gran Bazar Santa Marta AF24-01-2024.pdf 230 KB certificado (31) pdf 39 KB

Adjunto me permito remitir poder que otorga ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA a **ANA MARTHA CABAS SALAZAR**, identificada con cédula de ciudadanía número 1.082.851.041 y tarjeta profesional de abogado número 208.424 del C.S. de la J. para la atención del Proceso Verbal instaurado por NISIDA FUENTES en contra del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA Y OTROS que cursa en el Juzgado 36 Civil del Circuito de Santa Marta e identificado con Radicado 2023-0138.

**Cordialmente,**

**Liliana Herrera Movilla**  
Directora Jurídica  
Alianza  
Tel: (00+5) 3852525 Ext: 5151  
[lherrera@alianza.com.co](mailto:lherrera@alianza.com.co)  
Calle 77B No. 57-103 Local 2 Edificio Green Towers  
Barranquilla - Colombia

4:05 p. m.  
24/01/2024

**Fwd: RESPUESTA DEMANDA Radicación: 11001 31 03 036 2023 00138 00**

**ANA MARTHA CABAS SALAZAR** <[anamarthacabassalazar@gmail.com](mailto:anamarthacabassalazar@gmail.com)>

Miércoles 24/01/2024 4:05 PM

Para: Juzgado 36 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <[ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)>

 9 archivos adjuntos (1 MB)

MEDIDAS CAUTELARES.pdf; RESPUESTA DEMANDA FTS.pdf; certificado (31).pdf; Poder Ana Cabas PA Gran Bazar Santa Marta AF24-01-2024.pdf; Poder Ana Martha (Rad. 138-2023).pdf; SOPORTE DE ENVIO DE CORREO DE PODER FTS.pdf; x1jCKsEQjq.pdf; DOC012424-01242024160104.pdf; SOPORTE DE ENVIO DE CORREO PODER ALIANZA.pdf;

Sres.

Juzgado 36 del Circuito de Bogotá.

ESD

Ref. Proceso declarativo verbal seguido por Nisidia Carmen Cecilia Fuentes Brito, Contra: FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S., ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de Fiduciaria y como vocera y administradora del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA  
Radicación: 11001 31 03 036 2023 00138 00

Atentamente, me permito adjuntar poderes firmados. y constancia electrónica por parte alianza fiduciaria

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

De: **ANA MARTHA CABAS SALAZAR** <[anamarthacabassalazar@gmail.com](mailto:anamarthacabassalazar@gmail.com)>

Date: miércoles, 24 ene 2024 a las 15:58

Subject: RESPUESTA DEMANDA Radicación: 11001 31 03 036 2023 00138 00

To: <[ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)>

Sres.

Juzgado 36 del Circuito de Bogotá.

ESD

Ref. Proceso declarativo verbal seguido por Nisidia Carmen Cecilia Fuentes Brito, Contra: FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S., ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de Fiduciaria y como vocera y administradora del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA  
Radicación: 11001 31 03 036 2023 00138 00

Atentamente nos permitimos enviar respuesta por a la demanda propuesta por la Sra. Nisidia Carmen Cecilia Fuentes Brito en contra FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S., ALIANZA FIDUCIARIA S.A., en calidad de Fiduciaria y como vocera y administradora del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA.

Los documentos adjuntos son:

1. Respuesta demanda.
2. Respuesta medidas cautelares.
3. Poder Alianza Fiduciaria.
4. Certificado de existencia y representación legal
5. Poder FTS Desarrollos Inmobiliarios SAS enviado por representante legal al despacho en fecha de 24 de enero de 2024
6. Certificado de existencia y representación legal FTS Desarrollo Inmobiliarios SAS.

Atenta a sus comentarios.

Ana Martha Cabas Salazar  
Cel. 3207076616

Señores

**JUZGADO TREINTA Y SEIS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

[ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E.S.D.

**Referencia:** Proceso Verbal de NISIDA CARMEN CECILIA FUENTES BRITO en contra de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y OTROS.

**Radicado:** 2023-138

**Asunto:** **Contestación de la Demanda.**

**CECILIA DEL CARMEN ÁLVAREZ RAMÍREZ**, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Barranquilla, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.129.499.695, expedida en Barranquilla, abogada titulada e inscrita, portadora de la tarjeta profesional No. 197.497 del Consejo Superior de la Judicatura, lo cual se encuentra acreditado en la certificación expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, que se adjunta, obrando como Representante Legal para Asuntos Judiciales de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad comercial legalmente constituida, legalmente constituida por escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) de fecha once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado que adjunto expedido por la Superintendencia Financiera, estando dentro del término oportuno, con toda atención me dirijo a usted con el fin de contestar la demanda de la referencia, de acuerdo con los fundamentos de hecho y derecho que se esbozarán a continuación:

## **I. CONSIDERACIONES PRELIMINARES**

Es pertinente hacer una síntesis del conflicto que ha sido puesto a consideración del Despacho, en atención a la forma en la que se encuentra presentada la demanda, el propio negocio jurídico y pues el desarrollo inmobiliario del Proyecto GRAN BAZAR SANTA MARTA y, valga hacerlo notar, la consecencial extensión de la presente contestación.

Para que un vicio sea redhibitorio este debe i) presentarse con posterioridad a la entrega de la cosa vendida cuya causa sea anterior al contrato, ii) hacer la cosa vendida impropia para su natural destinación o para el fin previsto en el contrato y iii) haber sido ignorado sin culpa del comprador.

Anticipo que la conducta y obligaciones que la demandante reclama a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., esto es la rescisión de la escritura pública mediante la cual se transfirió el local 232-233 y la consecuente devolución de los dineros aportados al FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, escapan por completo de las obligaciones a cargo de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como sociedad propiamente dicha identificada con NIT. 860.531.315-3, lo que de suyo, es suficiente para descartar cualquier juicio de responsabilidad en su contra.

Pues si bien, se mencionan obligaciones a cargo de mi representada y que reclama la demandante, al revisar los fundamentos de estas observamos que los mismos corresponden a actividades a cargo de terceras personas o, por lo menos, no imputables a mi representada, como lo es el desarrollo del Proyecto Inmobiliario denominado GRAN BAZAR SANTA MARTA y las unidades inmobiliarias que lo conforman, la transferencia y entrega de los inmuebles objeto de vinculación como beneficiario de área del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA y la restitución de los aportes efectuados a este decisiones que solamente pueden ser tomadas por la sociedad FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. en su calidad de Fideicomitente Gerente del mencionado patrimonio autónomo.

Para que proceda la declaratoria de responsabilidad contractual so pretexto de un incumplimiento de las obligaciones a cargo de mi representada es necesario que: (i) exista un contrato que consagre las obligaciones que se reclaman como incumplidas, (ii) a quien se le imputa una responsabilidad contractual sea parte de dicho negocio jurídico, (iii) como consecuencia de dicho incumplimiento se haya causado un daño a quien lo reclama, y (iv) que el daño sea efecto directo y cierto de la conducta desplegada por el deudor incumplido.

Pero ocurre, además, que todos los restantes requisitos necesarios para que tal responsabilidad se abra paso brillan por su ausencia. En efecto, ni conducta reprochable hay que endilgarle a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., quien ha honrado sus compromisos contractuales, ni existe, daño derivado de su actuar por el que deba resultar comprometido su patrimonio.

Basta con leer las obligaciones que Alianza Fiduciaria S.A. asumió para advertir, sin asomo de duda, que no existe obligación alguna que le permita a la parte demandante formular la reclamación que acá nos convoca o efectuarle un juicio de reproche en materia de responsabilidad en virtud del cual deba efectuar la restitución de unos recursos que nunca fueron recibidos por ella sino por el FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA que esta Fiduciaria administra.

El análisis detallado de la inexistencia de tales requisitos es al que se dedican las excepciones de la presente contestación y las respuestas a los hechos de la demanda, con base en las cuales, como se verá, fácil es concluir que ni conducta reprochable a cargo de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. existe, ni tampoco perjuicio por el cual pueda hacerse responsable o restitución de aportes con cargo a su patrimonio social.

Como en la contestación de la demanda quedará demostrado, la fiduciaria ha desempeñado sus funciones con esmero y cuidado y, en tal sentido, ha cumplido todas las obligaciones asumidas tanto en contrato fiduciario que dio origen al FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA como en la ley.

A su vez, debe aclararse desde ya que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. no puede restituir aporte alguno a la aquí demandante, pues dichas sumas de dinero fueron aportadas al FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA que como bien es sabido, tiene su propio patrimonio autónomo por expresa disposición legal, y en consecuencia, en el evento que se ordene eventualmente el reconocimiento y pago de algún tipo de indemnización de perjuicios deberá ser con cargo al patrimonio autónomo del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, quien debería ser el demandado en este proceso.

Debo advertir además que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. no puede asumir funciones jurisdiccionales y, por lo tanto, muchos reproches efectuados por el demandante, relacionados con la falta de actuaciones de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en relación con las condiciones de la unidad inmobiliaria al momento de la transferencia y su entrega, en realidad deprecian que la fiduciaria no haya fungido como juez del contrato.

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

Por último, es importante señalar que de la lectura del Contrato de Fiducia Mercantil Constitutivo del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, cada uno de los demandados, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., por un lado, el FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA y la sociedad FTS DESARROLLOS INMBOLIARIOS S.A.S., por el otro, tienen sus propias obligaciones y derechos.

En efecto, en el Contrato Fiduciario, se establecieron las obligaciones a cargo de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como fiduciaria, otras a cargo del patrimonio autónomo, y otras más a cargo de FTS DESARROLLOS INMBOLIARIOS S.A.S., en su calidad de Fideicomitente Gerente, en ninguna de ellas, hay confluencia de obligaciones a su cargo. Lo anterior implica que no hay pluralidad de obligados, pues no hay identidad en el objeto de la obligación.

#### **(i) A LOS HECHOS DE LA DEMANDA**

**HECHO 1:** ES CIERTO y se aclara, que el contrato fiduciario constitutivo del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA tiene por objeto que Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA mantenga la titularidad jurídica de los bienes transferidos para la conformación del patrimonio autónomo a título de fiducia mercantil; y de aquellos que en ejecución del contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título al FIDEICOMITENTE GERENTE y los BENEFICIARIOS DE ÁREA, incluidas las mejoras que realice el FIDEICOMITENTE, de igual modo que

sobre los inmuebles que conforman el FIDEICOMISO permita que el FIDEICOMITENTE GERENTE bajo su única, exclusiva y excluyente responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa desarrolle el proyecto inmobiliario denominado Gran Bazar Santa Marta, conformado por las unidades inmobiliarias resultantes del Proyecto, y transfiera las unidades inmobiliarias del Proyecto a los Beneficiarios de Área correspondientes, en los términos y condiciones establecidas en sus Contratos de Vinculación al Fideicomiso, en la fecha y hora que fuera notificada por el Fideicomitente Gerente mediante comunicación escrita y siempre y cuando dichos Beneficiarios de Área se encontraran al día en sus aportes.

El contrato de fiducia mercantil ha sido modificado parcialmente en seis (6) oportunidades, mediante Otrosí No. 1 de fecha 6 de agosto de 2014, Otrosí No. 2 de fecha 24 de marzo de 2015, Otrosí 3 de fecha 29 de agosto de 2017, Otrosí 4 de fecha 22 de abril de 2018, Otrosí No. 5 de fecha 12 de abril de 2019 y Otrosí No. 6 de fecha 28 de diciembre de 2021.

Así las cosas, en virtud de la suscripción del Otrosí No. 4 del Contrato Fiduciario suscrito el 22 de abril de 2018 se modificó la definición del Proyecto la cual se encuentra contenida en la Cláusula Primera, en los siguientes términos:

*"PRIMERA. DEFINICIONES: Para los efectos del presente contrato, las palabras o términos que aquí se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:*

*(...)*

***PROYECTO:** Desarrollo inmobiliario conformado por una área vendible de CINCO MIL CIENTO SETENTA Y TRES COMA NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (5.173,98 m<sup>2</sup>), correspondientes a ciento cincuenta (150) locales comerciales y tres (3) islas comerciales, sometidas a régimen de propiedad horizontal, que se denominará GRAN BAZAR SANTA MARTA, el cual se desarrollará en los lotes de terreno ubicados en la Calle 22 No. 4-06 de la ciudad de Santa Marta, Magdalena, identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 080-6595, 080-6601 y 080-6596 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta."*

**HECHO 2:** ES PARCIALMENTE CIERTO y se aclara que la Escritura Pública No. 1826 de fecha 20 de agosto de 2021 otorgada en la Notaria Tercera del Círculo de Santa Marta mediante la cual se transfirió el dominio a título de beneficio en fiducia mercantil del inmueble denominado Local 232-233 identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 080-143522, a cuyo tenor literal me atengo, fue celebrada entre la señora Nisida Carmen Cecilia Fuentes Brito en calidad de beneficiaria de área, la sociedad FTS Desarrollos Inmobiliarios S.A.S. en calidad de Fideicomitente Gerente y Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA identificado con NIT. 830.053.812-2, de conformidad con la instrucción impartida por la sociedad FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. de fecha 29 de junio para el otorgamiento de la escritura de transferencia del inmueble y de poder a la señora Tatiana Matamoros Sarmiento para la suscripción de la misma y de la cual Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha identificada con NIT. 860.531.315-3., como quiera que la transferencia de las unidades inmobiliarias del proyecto no hizo parte, pues en los términos del contrato fiduciario y la cláusula segunda del contrato de vinculación como beneficiario de área del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA no es y nunca ha sido una obligación a cargo de mi representada realizar dicha transferencia, sino del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, en la fecha y hora que el Fideicomitente Gerente le instruya, veamos:

Contrato fiduciario:



**DUODÉCIMA. INSTRUCCIONES:** En desarrollo del presente contrato ALIANZA asegurará las enunciadas en el texto de este contrato, y las que se enumeran a continuación:

(...)

6. OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.

6. Otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera a título de beneficio en fiducia mercantil a favor de los BENEFICIARIOS DE AREA, las unidades inmobiliarias del PROYECTO que les correspondan, previa confirmación del cumplimiento de los requisitos contenidos en el contrato de vinculación que se suscriba.

**Contrato de vinculación:**

**TERCERA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA:** La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio en fiducia mercantil, del Local a la que se refiere este contrato, la cual se traspasará como cuerpo cierto, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA ó del FIDEICOMISO que surja de la Integración del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA con el FIDEICOMISO que ostenta la titularidad jurídica de los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO conforme lo establecido en el contrato de fiducia y por EL BENEFICIARIO DE AREA ó por sus cesionarios, en la fecha y notaría que informe EL FIDEICOMITENTE - GERENTE a EL BENEFICIARIO DE AREA, de acuerdo con lo previsto en la primera hoja de este contrato, siempre y cuando EL BENEFICIARIO DE AREA haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, así como las derivadas del contrato de encargo fiduciario de acabados y mejoras, si lo hubiere, especialmente haber cancelado la totalidad de los aportes que de acuerdo con el plan de entrega de aportes debe entregar a ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, y haber obtenido la aprobación de un crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente, de así requerirse en el correspondiente plan de entrega de aportes, que se haya terminado la obra por parte del

Escritura de transferencia de la unidad inmobiliaria:



-----COMPRECIERON-----  
**TATIANA MATAMOROS SARMIENTO**, identificada con la cédula de ciudadanía número 22.468.652 expedida en Barranquilla, mayor de edad, y dijo que esta domiciliada en Barranquilla, de tránsito por Santa Marta, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente y declaró que en el otorgamiento de esta escritura pública actúa en la siguiente calidad: -----  
Como apoderado especial de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (4545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986) otorgada en la Notaría Décima (10a) del Circuito de Cali, según acredita con los certificados de existencia y representación legal expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y por la Cámara de Comercio de Bogotá, que anexa para su protocolización, en ejercicio del poder especial que le confirió el Suplente del Presidente, **PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA**, identificada con la cédula de ciudadanía número 22.479.100 expedida en Barranquilla, mayor de edad, domiciliada en Barranquilla, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, documento que debidamente reconocido ante Notario Público anexa para su protocolización y de cuya vigencia y alcance se hace expresamente responsable, sociedad que obra única y exclusivamente en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA** con NIT 830.053.812-2, quien en adelante y para efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMISO**; y -----

**MANUEL JULIAN PUERTA GUOURIYU**, identificado con la cédula de ciudadanía número 85.463.776 expedida en la ciudad de Santa Marta, mayor de edad, y dijo que esta domiciliado en Santa Marta, de estado civil soltero con unión marital de hecho, quien actúa en condición de representante legal de la sociedad denominada **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, identificada con NIT. 900.657.431-6, constituida mediante acta de accionistas del 5 de septiembre de 2013 de fecha,

se acredita en el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta que anexa para su protocolización, sociedad que para efectos de este contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**. -----  
**HERNANDO FUENTES HERRERA**, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.058.686 expedida en Bogotá D.C. mayor de edad, y dijo que esta domiciliado en Santa Marta, de estado civil soltero con unión marital de hecho, que actúa en nombre y representación de su hija **NISIDA CARMEN CECILIA FUENTES BRITO**, identificada con Cédula No. 52.264.197 expedida en Bogotá D.C. mayor de edad, domiciliada en Canadá, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, según poder general constituido mediante escritura pública número 13 del 09 de Enero del 2014, a la Notaría Segunda del Circuito de Santa Marta, que presenta para su protocolización, y quien para los efectos de este instrumento en lo sucesivo se denominará **LA BENEFICIARIA DE AREA**, y a continuación, -----  
-----MANIFESTARON-----

**HECHO 3: ES PARCIALMENTE CIERTO** y se aclara, que la señora Nisida Carmen Cecilia Fuentes Brito aportó los recursos al FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA y no a mi representada. Aclaro que el cronograma de pagos no está relacionado en este hecho, por lo que me atengo al plan de aportes contenido en el contrato de vinculación como beneficiaria de área al FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA celebrado el 25 de septiembre de 2014 y que le fue cedido a la demandante el 16 de junio de 2020, el cual establece el valor total de los aportes que debía efectuar la demandante para la adquisición de la unidad inmobiliaria resultante del Proyecto corresponde a la suma de \$341.168.256. Adicionalmente se aclara que los citados recursos nunca fueron entregados a mi representada sino al FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA.

**HECHO 4: NO ES UN HECHO.** Corresponde a la transcripción de la cláusula séptima de la Escritura Pública No. 1826 de fecha 20 de agosto de 2021 otorgada en la Notaría Tercera del Circuito de Santa

Marta mediante la cual se transfirió el dominio a título de beneficio en fiducia mercantil del Local 232-233 identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 080-143522, a cuyo tenor literal me atengo.

**HECHO 5:** NO ES CIERTO, mi representada ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como sociedad propiamente dicha identificada con NIT. 860.531.315-3 en los términos pactados en las clausula cuarta del Contrato de Vinculación como Beneficiario de Área del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA y en la cláusula Séptima de la Escritura Pública No. 1826 de fecha 20 de agosto de 2021 otorgada en la Notaria Tercera del Círculo de Santa Marta mediante la cual se transfirió el dominio a título de beneficio en fiducia mercantil del Local 232-233 identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 080-143522, de la cual no hizo parte Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha, y a cuyo tenor literal me atengo, mi representada nunca adquirió dichas obligaciones de entrega de la unidad inmobiliaria, la cual se encuentra en cabeza de la sociedad FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S., como Fideicomitente Gerente, apartes que me permito transcribir a continuación:

Contrato de vinculación:

**CUARTA: ENTREGA DEL INMUEBLE:** La entrega real y material del inmueble correspondiente al beneficio de área adquirido se efectuará directamente por **EL FIDEICOMITENTE – GERENTE** a **EL BENEFICIARIO DE AREA** en la fecha indicada por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** mediante

comunicación escrita. La asistencia del **BENEFICIARIO DE ÁREA** al recibo del Local será obligatoria y estará sujeta a las penalidades pactadas en el presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La entrega material del inmueble se hará constar en acta suscrita por **EL BENEFICIARIO DE AREA** y un representante del **FIDEICOMITENTE – GERENTE**, y en la misma se indicarán aquellos detalles de simple acabado que sean susceptibles de ser corregidos, detalles éstos que no serán causa para no recibirlo, entendiéndose que en la fecha indicada **EL BENEFICIARIO DE AREA** ha recibido los inmuebles y que **EL FIDEICOMITENTE – GERENTE** se obliga a corregir los detalles de acabados relacionados en la misma acta.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si **EL BENEFICIARIO DE AREA** no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene (n) de recibirlo sin causa justificada [circunstancias que no sean estructurales del edificio] éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del inmueble quedará a disposición de **EL BENEFICIARIO DE AREA** en las oficinas del **FIDEICOMITENTE – GERENTE**. Es claro también que si como consecuencia de la negativa del **BENEFICIARIO DE AREA** a recibir los inmuebles, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas a los aportes por el valor del inmueble, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si por cualquier circunstancia las partes acordasen entregar el inmueble antes de otorgarse la escritura pública de transferencia a título de beneficio, la entrega se hará a título de mera tenencia, bajo la responsabilidad del **FIDEICOMITENTE – GERENTE**, aun cuando no se haga referencia a esta circunstancia.

Cláusula Séptima de la escritura pública de transferencia del inmueble:

**SÉPTIMA: ENTREGA DEL FIDEICOMISO** en lo que corresponde el **FIDEICOMITENTE GERENTE** hará entrega real y material de los inmuebles transferidos a **LA BENEFICIARIA DE AREA** en la misma fecha de firma del presente instrumento, junto con los bienes comunes esenciales señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal del edificio, en la proporción correspondiente a cada inmueble. La entrega se realizará mediante **ACTA** suscrita por **LA BENEFICIARIA DE AREA** y **EL FIDEICOMITENTE**, en el acta de entrega se dejará constancia de los

detalles susceptibles de ser corregidos, si a ello hubiese lugar. Así mismo la aceptación por parte de LA BENEFICIARIA DE ÁREA de haber recibido a satisfacción los bienes comunes esenciales del CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR.

**PARÁGRAFO:** No obstante la forma de entrega aquí pactada LA BENEFICIARIA DE AREA renuncia a la condición resolutoria derivada de la entrega, por lo cual este Instrumento se otorga en forma firme e irresoluble.

**HECHO 6:** NO ME CONSTA, por lo que me atengo a lo que se pruebe en el proceso. Se aclara que de conformidad con la comunicación de fecha 26 de diciembre de 2019 el Interventor del Proyecto notificó que la obra se encuentra terminada y en condiciones de ser entregada a los propietarios para la adecuación de sus locales, debido a que las áreas comunes, área interna de locales, equipos de aire acondicionado, sub estación eléctrica, agua potable, transporte vertical (escaleras eléctricas y ascensores) y sistema contra incendio se encuentran instalados y probados a satisfacción, veamos:

CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR SANTA MARTA.



Señores.  
ANDRES ARANGO / ALIANZA FIDUCIARIA BANCO OCCIDENTE  
CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR  
Santa Marta

Ref: Notificación de terminación Centro Comercial Gran Bazar

Cordial saludo Señores,

La Organización JUAN B. GOMEZ RODRIGUEZ Y CIA LTDA. Por medio de la presente notifica y documenta oportunamente a FTS Desarrollos Inmobiliarios S.A.S., y Alianza Fiduciaria del Banco del Occidente, que la etapa PRE-OPERATIVA de la obra CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR, se encuentra esencialmente concluida y en condiciones de ser entregada a los propietarios para adecuación de sus locales; Debido a que las áreas Comunes, área internas de locales, equipos de aire acondicionado, sub estación eléctrica, agua potable, transporte vertical (escaleras eléctricas y ascensores) y sistema contra incendio, se encuentran instalados y probados a satisfacción; estos equipos se pondrán colocar en marcha en la medida que el centro entre en funcionamiento y por lo tanto se sometan a cargas reales tanto térmicas como eléctricas de la operación misma del Centro Comercial.

**HECHO 7:** NO ES UN HECHO, corresponde a la interpretación que el apoderado hace de la norma por lo que me atengo a lo que se pruebe al interior del proceso. Se aclara que de conformidad con la comunicación de fecha 26 de diciembre de 2019 de la cual se puso en conocimiento de los beneficiarios de área del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA mediante rendición de cuentas del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA del 1 de mayo al 31 de octubre de 2020, el Interventor del Proyecto notificó que la obra se encuentra terminada y en condiciones de ser entregada a los propietarios para la adecuación de sus locales, debido a que las áreas comunes, área interna de locales, equipos de aire acondicionado, sub estación eléctrica, agua potable, transporte vertical (escaleras eléctricas y ascensores) y sistema contra incendio se encuentran instalados y probados a satisfacción.

**CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR SANTA MARTA.**



Señores.  
**ANDRES ARANGO / ALIANZA FIDUCIARIA BANCO OCCIDENTE**  
**CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR**  
Santa Marta

Ref: Notificación de terminación Centro Comercial Gran Bazar

Cordial saludo Señores,

La Organización **JUAN B. GOMEZ RODRIGUEZ Y CIA LTDA.** Por medio de la presente notifica y documenta oportunamente a **FTS Desarrollos Inmobiliarios S.A.S.,** y **Alianza Fiduciaria del Banco del Occidente,** que la etapa **PRE-OPERATIVA** de la obra **CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR,** se encuentra esencialmente concluida y en condiciones de ser entregada a los propietarios para adecuación de sus locales; Debido a que las áreas **Comunes, área internas de locales, equipos de aire acondicionado, sub estación eléctrica, agua potable, transporte vertical (escaleras eléctricas y ascensores) y sistema contra incendio,** se encuentran instalados y probados a satisfacción; estos equipos se pondrán colocar en marcha en la medida que el centro entre en funcionamiento y por lo tanto se sometan a cargas reales tanto térmicas como eléctricas de la operación misma del Centro Comercial.

**HECHO 8:** NO ME CONSTA, me atengo a lo que se pruebe al interior del proceso. Se aclara que la construcción, la promoción, comercialización, gerencia, interventoría, la destinación que dé a los recursos que le son entregados en los términos del contrato celebrado, son de responsabilidad única, exclusiva y excluyente de la sociedad **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.,** tal y como consta en el contrato fiduciario constitutivo del **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA** y del contrato de vinculación de beneficio de área al **FIDEICOMISO BAZAR SANTA MARTA** que la demandante declaró conocer y aceptar al momento de suscribir el mismo de manera libre, espontánea y voluntaria, por tanto mi representada no tiene injerencia o participación en el desarrollo de las construcciones o el cumplimiento de las obligaciones que surgen para el Fideicomitente Gerente.

De conformidad con la comunicación de fecha 26 de diciembre de 2019 de la cual se puso en conocimiento de los beneficiarios de área del **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA** mediante rendición de cuentas del **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA** del 1 de mayo al 31 de octubre de 2020, el Interventor del Proyecto notificó que la obra se encuentra terminada y en condiciones de ser entregada a los propietarios para la adecuación de sus locales, debido a que las áreas comunes, área interna de locales, equipos de aire acondicionado, sub estación eléctrica, agua potable, transporte vertical (escaleras eléctricas y ascensores) y sistema contra incendio se encuentran instalados y probados a satisfacción.

CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR SANTA MARTA.



Señores.  
ANDRES ARANGO / ALIANZA FIDUCIARIA BANCO OCCIDENTE  
CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR  
Santa Marta

Ref: Notificación de terminación Centro Comercial Gran Bazar

Cordial saludo Señores,

La Organización JUAN B. GOMEZ RODRIGUEZ Y CIA LTDA. Por medio de la presente notifica y documenta oportunamente a FTS Desarrollos Inmobiliarios S.A.S., y Alianza Fiduciaria del Banco del Occidente, que la etapa PRE-OPERATIVA de la obra CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR, se encuentra esencialmente concluida y en condiciones de ser entregada a los propietarios para adecuación de sus locales; Debido a que las áreas Comunes, área internas de locales, equipos de aire acondicionado, sub estación eléctrica, agua potable, transporte vertical (escaleras eléctricas y ascensores) y sistema contra incendio, se encuentran instalados y probados a satisfacción; estos equipos se pondrán colocar en marcha en la medida que el centro entre en funcionamiento y por lo tanto se sometan a cargas reales tanto térmicas como eléctricas de la operación misma del Centro Comercial.

**HECHO 9: NO ME CONSTA**, me atengo a lo que se pruebe al interior del proceso. Se aclara que la construcción, la promoción, comercialización, gerencia, interventoría, la destinación que dé a los recursos que le son entregados en los términos del contrato celebrado, son de responsabilidad única, exclusiva y excluyente de la sociedad FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S., tal y como consta en el contrato fiduciario constitutivo del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA y del contrato de vinculación de beneficio de área al FIDEICOMISO BAZAR SANTA MARTA que la demandante declaró conocer y aceptar al momento de suscribir el mismo de manera libre, espontánea y voluntaria, por tanto mi representada no tiene injerencia o participación en el desarrollo de las construcciones o el cumplimiento de las obligaciones que surgen para el Fideicomitente Gerente.

De conformidad con la comunicación de fecha 26 de diciembre de 2019 de la cual se puso en conocimiento de los beneficiarios de área del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA mediante rendición de cuentas del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA del 1 de mayo al 31 de octubre de 2020, el Interventor del Proyecto notificó que la obra se encuentra terminada y en condiciones de ser entregada a los propietarios para la adecuación de sus locales, debido a que las áreas comunes, área interna de locales, equipos de aire acondicionado, sub estación eléctrica, agua potable, transporte vertical (escaleras eléctricas y ascensores) y sistema contra incendio se encuentran instalados y probados a satisfacción.

CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR SANTA MARTA.



Señores.  
ANDRES ARANGO / ALIANZA FIDUCIARIA BANCO OCCIDENTE  
CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR  
Santa Marta

Ref: Notificación de terminación Centro Comercial Gran Bazar

Cordial saludo Señores,

La Organización JUAN B. GOMEZ RODRIGUEZ Y CIA LTDA. Por medio de la presente notifica y documenta oportunamente a FTS Desarrollos Inmobiliarios S.A.S., y Alianza Fiduciaria del Banco del Occidente, que la etapa PRE-OPERATIVA de la obra CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR, se encuentra esencialmente concluida y en condiciones de ser entregada a los propietarios para adecuación de sus locales; Debido a que las áreas Comunes, área Internas de locales, equipos de aire acondicionado, sub estación eléctrica, agua potable, transporte vertical (escaleras eléctricas y ascensores) y sistema contra incendio, se encuentran instalados y probados a satisfacción; estos equipos se pondrán colocar en marcha en la medida que el centro entre en funcionamiento y por lo tanto se sometan a cargas reales tanto térmicas como eléctricas de la operación misma del Centro Comercial.

**HECHO 10:** NO ME CONSTA, me atengo a lo que se pruebe al interior del proceso. Se aclara que la construcción, la promoción, comercialización, gerencia, interventoría, la destinación que dé a los recursos que le son entregados en los términos del contrato celebrado, son de responsabilidad única, exclusiva y excluyente de la sociedad FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S., tal y como consta en el contrato fiduciario constitutivo del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA y del contrato de vinculación de beneficio de área al FIDEICOMISO BAZAR SANTA MARTA que la demandante declaró conocer y aceptar al momento de suscribir el mismo de manera libre, espontánea y voluntaria, por tanto mi representada no tiene injerencia o participación en el desarrollo de las construcciones o el cumplimiento de las obligaciones que surgen para el Fideicomitente Gerente.

De conformidad con la comunicación de fecha 26 de diciembre de 2019 de la cual se puso en conocimiento de los beneficiarios de área del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA mediante rendición de cuentas del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA del 1 de mayo al 31 de octubre de 2020, el Interventor del Proyecto notificó que la obra se encuentra terminada y en condiciones de ser entregada a los propietarios para la adecuación de sus locales, debido a que las áreas comunes, área interna de locales, equipos de aire acondicionado, sub estación eléctrica, agua potable, transporte vertical (escaleras eléctricas y ascensores) y sistema contra incendio se encuentran instalados y probados a satisfacción.

**HECHO 11:** NO ES CIERTO y se aclara que Alianza Fiduciaria S.A es una sociedad de servicios financieros con objeto reglado y en tal virtud solamente es responsable de la administración de los bienes que se entregan tanto por el Fideicomitente Gerente como por los beneficiarios para ser destinados, en los términos del contrato celebrado, por parte del Fideicomitente Gerente para el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado Gran Bazar Santa Marta, así las cosas se tiene que no es cierto que Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha y como vocera y administradora del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA es responsable de las gestiones relacionadas con el desarrollo del proyecto, su construcción, gerencia, interventoría, en los términos del contrato fiduciario constitutivo del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA y del tenor literal de la Cláusula Segunda del Contrato de Vinculación suscrito por la demandante como beneficiario de área del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, cuyos apartes me permito adjuntar a continuación, el desarrollo del Proyecto inmobiliario está a cargo del Fideicomitente Gerente, esto es la sociedad FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S., quien adelantaría bajo su única, exclusiva y excluyente responsabilidad la promoción, comercialización, gerencia y construcción del Proyecto, en la cual Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha no tiene injerencia ni participación, ni es solidariamente responsable en el desarrollo de las construcciones o el cumplimiento de las obligaciones que surgen para el Fideicomitente Gerente.

Contrato fiduciario:

**QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO.** Consiste en que:

1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE.
2. A través del FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE GERENTE desarrolle el PROYECTO bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa del FIDEICOMITENTE GERENTE.
3. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporten el FIDEICOMITENTE GERENTE y los BENEFICIARIOS DE AREA, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
4. ALIANZA entregue los recursos del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE GERENTE, una vez obtenidas CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE GERENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, debidamente aprobada por el INTERVENTOR.

Contrato de vinculación:

**SEGUNDA: DECLARACIÓN DEL BENEFICIARIO DE AREA:** EL BENEFICIARIO DE AREA con la firma del presente contrato acepta que EL PROYECTO que se ha de construir y desarrollar sobre los bienes inmuebles destinados para el efecto, es de responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE GERENTE, quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo. Por consiguiente, EL BENEFICIARIO DE AREA declara que conoce y acepta que la construcción de EL PROYECTO es de exclusiva responsabilidad de FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. en su calidad de FIDEICOMITENTE – GERENTE, o de su cesionario de la calidad de GERENTE, quien por la vinculación realizada no pierde tal calidad y que ALIANZA será la titular de los bienes que conformen EL FIDEICOMISO, sin injerencia ni participación en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para EL FIDEICOMITENTE-GERENTE en virtud del presente contrato y del contrato de fiducia mercantil origen de EL FIDEICOMISO.

**HECHO 12:** NO ME CONSTA, por lo que me atengo a lo que se pruebe al interior del proceso.

**HECHO 13:** NO ME CONSTA, por lo que me atengo a lo que se pruebe al interior del proceso.

**HECHO 14:** NO ES CIERTO y se aclara que Alianza Fiduciaria S.A es una sociedad de servicios financieros con objeto reglado y en tal virtud solamente es responsable de la administración de los bienes que se entregan tanto por el Fideicomitente Gerente como por los beneficiarios para ser destinados, en los términos del contrato celebrado, por parte del Fideicomitente Gerente para el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado Gran Bazar Santa Marta, así las cosas se tiene que no es cierto que Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha y como vocera y administradora del FIDEICOMISO

GRAN BAZAR SANTA MARTA es responsable de las gestiones relacionadas con el desarrollo del proyecto, su construcción, interventoría, en los términos del contrato fiduciario constitutivo del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA y del tenor literal de la Cláusula Segunda del Contrato de Vinculación suscrito por la demandante como beneficiario de área del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, cuyos apartes me permito adjuntar a continuación, el desarrollo del Proyecto inmobiliario está a cargo del Fideicomitente Gerente, esto es la sociedad FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S., quien adelantaría bajo su única, exclusiva y excluyente responsabilidad la promoción, comercialización, gerencia y construcción del Proyecto, en la cual Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha no tiene injerencia ni participación, ni es solidariamente responsable en el desarrollo de las construcciones o el cumplimiento de las obligaciones que surgen para el Fideicomitente Gerente.

Contrato fiduciario:

**QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO.** Consiste en que:

1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE.
2. A través del FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE GERENTE desarrolle el PROYECTO bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa del FIDEICOMITENTE GERENTE.
3. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporten el FIDEICOMITENTE GERENTE y los BENEFICIARIOS DE AREA, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
4. ALIANZA entregue los recursos del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE GERENTE, una vez obtenidas CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE GERENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, debidamente aprobada por el INTERVENTOR.

Contrato de vinculación:

**SEGUNDA: DECLARACIÓN DEL BENEFICIARIO DE ÁREA:** EL BENEFICIARIO DE AREA con la firma del presente contrato acepta que EL PROYECTO que se ha de construir y desarrollar sobre los bienes inmuebles destinados para el afecto, es de responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE GERENTE, quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo. Por consiguiente, EL BENEFICIARIO DE AREA declara que conoce y acepta que la construcción de EL PROYECTO es de exclusiva responsabilidad de FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. en su calidad de FIDEICOMITENTE – GERENTE, o de su cesionario de la calidad de GERENTE, quien por la vinculación realizada no pierde tal calidad y que ALIANZA será la titular de los bienes que conformen EL FIDEICOMISO, sin injerencia ni participación en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para EL FIDEICOMITENTE-GERENTE en virtud del presente contrato y del contrato de fiducia mercantil origen de EL FIDEICOMISO.

**HECHO 15: NO ES CIERTO.** Mi representada ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como sociedad propiamente dicha identificada con NIT. 860.531.315-3 en los términos pactados en las cláusula cuarta del Contrato de Vinculación como Beneficiario de Área del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA y en la cláusula Séptima de la Escritura Pública No. 1826 de fecha 20 de agosto de 2021 otorgada en la Notaria Tercera del Círculo de Santa Marta mediante la cual se transfirió el dominio a título de beneficio en fiducia mercantil del Local 232-233 identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 080-143522, a cuyo tenor literal me atengo, nunca adquirió dichas obligaciones de entrega de la unidad inmobiliaria,

la cual se encuentra en cabeza de la sociedad FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S., como Fideicomitente Gerente. apartes que me permito transcribir a continuación:

Contrato de vinculación:

**CUARTA: ENTREGA DEL INMUEBLE:** La entrega real y material del inmueble correspondiente al beneficio de área adquirido se efectuará directamente por **EL FIDEICOMITENTE – GERENTE** a **EL BENEFICIARIO DE AREA** en la fecha indicada por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** mediante comunicación escrita. La asistencia del **BENEFICIARIO DE ÁREA** al recibo del Local será obligatoria y estará sujeta a las penalidades pactadas en el presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La entrega material del inmueble se hará constar en acta suscrita por **EL BENEFICIARIO DE AREA** y un representante del **FIDEICOMITENTE – GERENTE**, y en la misma se indicarán aquellos detalles de simple acabado que sean susceptibles de ser corregidos, detalles éstos que no serán causa para no recibirlo, entendiéndose que en la fecha indicada **EL BENEFICIARIO DE AREA** ha recibido los inmuebles y que **EL FIDEICOMITENTE – GERENTE** se obliga a corregir los detalles de acabados relacionados en la misma acta.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si **EL BENEFICIARIO DE AREA** no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene (n) de recibirlo sin causa justificada [circunstancias que no sean estructurales del edificio] éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del inmueble quedará a disposición de **EL BENEFICIARIO DE AREA** en las oficinas del **FIDEICOMITENTE – GERENTE**. Es claro también que si como consecuencia de la negativa del **BENEFICIARIO DE AREA** a recibir los inmuebles, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas a los aportes por el valor del inmueble, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si por cualquier circunstancia las partes acordasen entregar el inmueble antes de otorgarse la escritura pública de transferencia a título de beneficio, la entrega se hará a título de mera tenencia, bajo la responsabilidad del **FIDEICOMITENTE – GERENTE**, aun cuando no se haga referencia a esta circunstancia.

Cláusula Séptima de la escritura pública de transferencia de la unidad inmobiliaria:

**SÉPTIMA: ENTREGA. EL FIDEICOMISO** en lo que corresponde el **FIDEICOMITENTE GERENTE** hará entrega real y material de los inmuebles transferidos a **LA BENEFICIARIA DE ÁREA** en la misma fecha de firma del presente instrumento, junto con los bienes comunes esenciales señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal del edificio, en la proporción correspondiente a cada inmueble. La entrega se realizará mediante **ACTA** suscrita por **LA BENEFICIARIA DE ÁREA** y **EL FIDEICOMITENTE**, en el acta de entrega se dejará constancia de los detalles susceptibles de ser corregidos, si a ello hubiese lugar. Así mismo la aceptación por parte de **LA BENEFICIARIA DE ÁREA** de haber recibido a satisfacción los bienes comunes esenciales del **CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR**.

**PARÁGRAFO:** No obstante la forma de entrega aquí pactada **LA BENEFICIARIA DE AREA** renuncia a la condición resolutoria derivada de la entrega, por lo cual este instrumento se otorga en forma firme e irrevocable.

**HECHO 16: NO ES CIERTO.** Lo cierto es que en los términos del contrato fiduciario constitutivo del FIDEICOMISO GRAN BAZAR, el párrafo primero de la cláusula quinta, los numerales 2 y 3 de las declaraciones del Fideicomitente Gerente y los numerales 5, 6 y 7 en la Escritura Pública No. 1826 de fecha 20 de agosto de 2021 otorgada en la Notaria Tercera del Círculo de Santa Marta mediante la cual se transfirió el dominio a título de beneficio en fiducia mercantil del inmueble denominado Local 232-233

identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 080-143522 y a cuyo tenor literal me atengo, quien tiene a cargo la obligación de saneamiento es la sociedad FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. en su calidad de Fideicomitente Gerente y por tanto, ni ALIANZA FIDUCIARIA S.A. ni el FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA obraron ni participaron de manera alguna en la construcción del proyecto Gran Bazar Santa Marta, y por lo tanto, no están obligados frente a la beneficiaria de área por la terminación de las unidades inmobiliarias, la calidad de la obra, la entrega de las mismas, los aspectos técnicos relacionados con la construcción de los inmuebles transferidos o de los vicios redhibitorios o de evicción que pudieran llegar a presentarse por esto, así mismo la demandante en su calidad de beneficiaria del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA manifestó que conocía y aceptaba que los riesgos y ventajas significativas derivadas de la propiedad de los bienes las asume a partir de la suscripción de la escritura, motivo por el cual la no entrega de la unidad inmobiliaria alegada no es eximente para asumir los riesgos y responsabilidades adquiridas a partir de la suscripción de dicho instrumento. Tales declaraciones que fueron conocidas y aceptadas por los comparecientes al momento de suscribir dicha escritura de manera libre espontánea y voluntaria es tan clara, que no se explica porque la demanda se dirige contra ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como sociedad propiamente dicha identificada con NIT. 860.531.315-3 quien no hizo parte de dicha escritura.

Contrato fiduciario:

**QUINTA: LIBERTAD DE GRAVÁMENES Y SANEAMIENTO.- LA FIDUCIARIA** como vocera y administradora del FIDEICOMISO, en lo que le corresponde, manifiesta que el inmueble que se transfiere por la presente escritura pública no ha sido enajenado o transferido por acto anterior al presente, ni arrendado por escritura pública, ni dado en anticresis, usufructo, uso o habitación, que su dominio está libre de condiciones resolutorias, medidas cautelares, patrimonio de familia, afectación a vivienda familiar y limitaciones de dominio, salvo las derivadas del Régimen de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Según lo establecido en **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**, constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**, **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** quedó obligado al saneamiento por evicción del terreno donde se levanta el **PROYECTO CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR SANTA MARTA** y, por su parte, **EL FIDEICOMITENTE** quedó obligado en razón del mismo acto constitutivo a salir al saneamiento respecto de los vicios de evicción y redhibitorios de las unidades resultantes, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.

Escritura pública de transferencia de la unidad inmobiliaria:

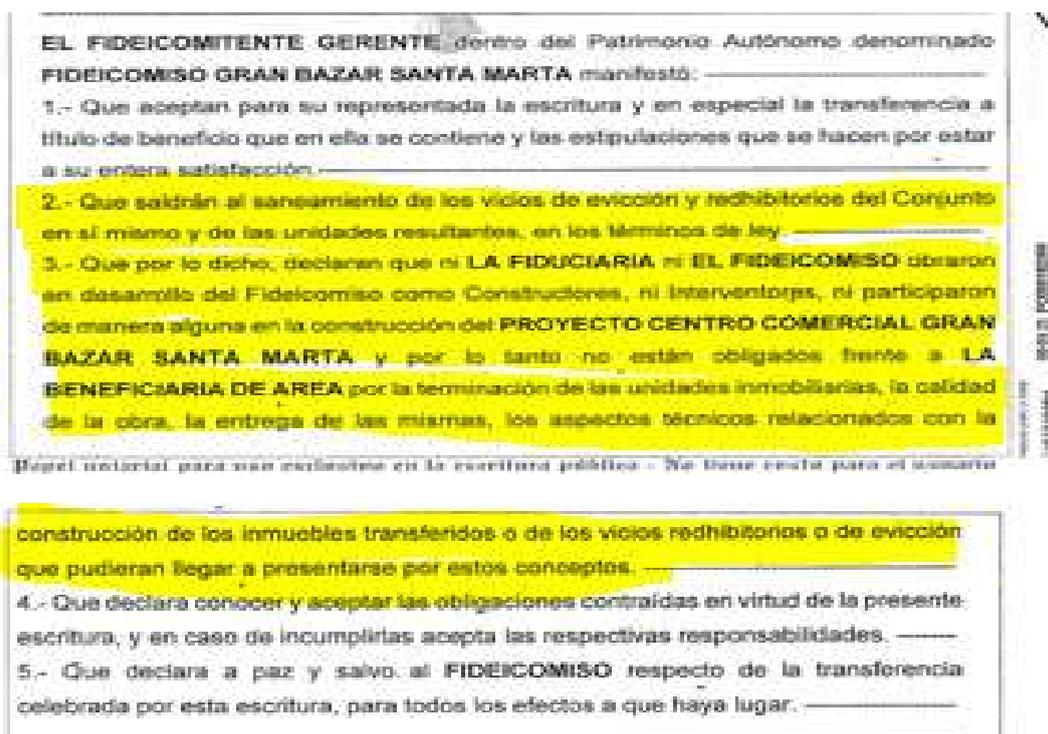
Presente(s) **EL APODERADO DE LA BENEFICIARIA DE AREA** manifiesta que:

- 1.- Que acepta para su poderdante esta escritura y en especial la transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil que en ella se contiene y las estipulaciones que se hacen por estar todo a su entera satisfacción.
- 2.- Acepta recibir el inmueble que por esta escritura adquiere, en la fecha pactada para tal efecto, junto con las áreas y bienes comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal, renunciando expresamente a cualquier condición resolutoria derivada de la forma de entrega aquí pactada.
- 3.- Que conoce y acepta el reglamento de propiedad horizontal a que se haya sometido los inmuebles y sus modificaciones y se obliga a acatarlo y respetarlo en su totalidad.
- 4.- Que mediante la presente escritura pública declara a paz y salvo al **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**, respecto del beneficio de área que en el mismo les

correspondía y en relación con la transferencia aquí contenida declara(n) que se cumplió con lo establecido en el contrato de fiducia y el de vinculación al mismo, en razón a lo cual no habrá lugar de reclamo alguno por ningún concepto contra **LA FIDUCIARIA** y/o **EL FIDEICOMISO**.

- 5.- Que con el otorgamiento de la presente escritura **EL FIDEICOMITENTE**, así como **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, dan cumplimiento a las obligaciones surgidas del contrato de vinculación al **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA** que **LA BENEFICIARIA DE AREA** celebró (aron).

(...)



**HECHO 17.** NO ME CONSTA, me atengo a lo que se prueba al interior del proceso. En los términos pactados en las cláusula cuarta del Contrato de Vinculación como Beneficiario de Área del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA y en la cláusula Séptima de la Escritura Pública No. 1826 de fecha 20 de agosto de 2021 otorgada en la Notaria Tercera del Círculo de Santa Marta mediante la cual se transfirió el dominio a título de beneficio en fiducia mercantil del Local 232-233 identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 080-143522, de la cual no hizo parte Alianza Fiduciaria S.A. y a cuyo tenor literal me atengo, mi representada nunca adquirió dichas obligaciones de entrega de la unidad inmobiliaria, la cual se encuentra en cabeza de la sociedad FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S., como Fideicomitente Gerente, apartes que me permito transcribir a continuación:

Contrato de vinculación:

**CUARTA: ENTREGA DEL INMUEBLE:** La entrega real y material del inmueble correspondiente al beneficio de área adquirido se efectuará directamente por **EL FIDEICOMITENTE – GERENTE** a **EL BENEFICIARIO DE AREA** en la fecha indicada por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** mediante

comunicación escrita. La asistencia del **BENEFICIARIO DE ÁREA** al recibo del Local será obligatoria y estará sujeta a las penalidades pactadas en el presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La entrega material del inmueble se hará constar en acta suscrita por **EL BENEFICIARIO DE AREA** y un representante del **FIDEICOMITENTE – GERENTE**, y en la misma se indicarán aquellos detalles de simple acabado que sean susceptibles de ser corregidos, detalles éstos que no serán causa para no recibirlo, entendiéndose que en la fecha indicada **EL BENEFICIARIO DE AREA** ha recibido los inmuebles y que **EL FIDEICOMITENTE – GERENTE** se obliga a corregir los detalles de acabados relacionados en la misma acta.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si **EL BENEFICIARIO DE AREA** no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene (n) de recibirlo sin causa justificada [circunstancias que no sean estructurales del edificio] éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del inmueble quedará a disposición de **EL BENEFICIARIO DE AREA** en las oficinas del **FIDEICOMITENTE – GERENTE**. Es claro también que si como consecuencia de la negativa del **BENEFICIARIO DE AREA** a recibir los inmuebles, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas a los aportes por el valor del inmueble, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si por cualquier circunstancia las partes acordasen entregar el inmueble antes de otorgarse la escritura pública de transferencia a título de beneficio, la entrega se hará a título de mera tenencia, bajo la responsabilidad del **FIDEICOMITENTE – GERENTE**, aun cuando no se haga referencia a esta circunstancia.

Cláusula Séptima de la escritura pública de transferencia de la unidad inmobiliaria:

**SÉPTIMA: ENTREGA. EL FIDEICOMISO** en lo que corresponde el **FIDEICOMITENTE GERENTE** hará entrega real y material de los inmuebles transferidos a **LA BENEFICIARIA DE ÁREA** en la misma fecha de firma del presente instrumento, junto con los bienes comunes esenciales señalados en el Reglamento de Propiedad Horizontal del edificio, en la proporción correspondiente a cada inmueble. La entrega se realizará mediante **ACTA** suscrita por **LA BENEFICIARIA DE ÁREA** y **EL FIDEICOMITENTE**, en el acta de entrega se dejará constancia de los

detalles susceptibles de ser corregidos, si a ello hubiese lugar. Así mismo la aceptación por parte de **LA BENEFICIARIA DE ÁREA** de haber recibido a satisfacción los bienes comunes esenciales del **CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR**.

**PARÁGRAFO:** No obstante la forma de entrega aquí pactada **LA BENEFICIARIA DE AREA** renuncia a la condición resolutoria derivada de la entrega, por lo cual este instrumento se otorga en forma firme e irresoluble.

## **II. RESPECTO DE LAS PRETENSIONES**

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones contenidas en el numeral I de la demanda por carecer de fundamentos fácticos y jurídicos y, por el contrario, solicito que se condene en costas a la parte demandante.

Entre otras, porque no hay incumplimiento o juicio de reproche alguno a cargo de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en relación con su actuar frente a las condiciones de la unidad inmobiliaria Local 232-233 al momento de su transferencia, así como su entrega a la demandante como beneficiaria de área del FIDEICOMISO GRAN BAZAR, como quiera que la obligación de construcción del Proyecto inmobiliario denominado GRAN BAZAR SANTA MARTA y la entrega de las unidades inmobiliarias que conforman dicho proyecto a los beneficiarios de área, se encuentran a cargo de la sociedad FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. en su calidad de Fideicomitente Gerente, en los términos pactados por las partes y con apego a los documentos anexos al mismo.

Se reitera que la demandante como cesionaria del contrato de vinculación al FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA aceptó los términos del negocio fiduciario y las obligaciones y limitaciones a la responsabilidad de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., quien no tiene injerencia ni participación, ni es solidariamente responsable en el desarrollo de las construcciones o el cumplimiento de las obligaciones que surgen para el Fideicomitente Gerente, el cual adelantaría bajo su única, exclusiva y excluyente responsabilidad la promoción, comercialización, gerencia y construcción del Proyecto.

Me opongo a la prosperidad de la pretensión principal primera, por cuanto no hay incumplimiento alguno imputable a mi representada, no existen supuestos fácticos que den lugar a considerar que mi representada ha incumplido con las obligaciones contractuales a su cargo, que deriven en una causal para declarar la rescisión de la transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil del Local 232-233 identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 080-143522 por los vicios redhibitorios del inmueble transferido, en la cual ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como sociedad propiamente identificada con NIT. 860.531.315-3 no fue parte.

Adicionalmente es preciso resaltar que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como sociedad propiamente dicha identificada con NIT. 860.531.315-3 ha cumplido a cabalidad con sus obligaciones de fiduciario contenidas en la ley, en el contrato fiduciario constitutivo del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, como en el Contrato de Vinculación como Beneficiario de Área del FIDEICOMISO GRAN BAZAR cedido a la demandante máxime si se tiene en cuenta que mi representada no es y nunca ha sido la responsable por las actividades de construcción, transferencia y entrega de la unidad inmobiliaria respecto de la cual los Beneficiarios de Área están vinculados al citado patrimonio autónomo, ni juicio de reproche se ha efectuado a su actuar en los hechos de la demanda.

Me opongo a la prosperidad de la pretensión primera consecencial de la pretensión principal, por cuanto ALIANZA FIDUCIARIA S.A., no es y nunca ha sido solidariamente responsable de las obligaciones a cargo de la sociedad FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S., por lo que legal ni contractualmente se encuentra llamada a garantizar el pago que de los aportes efectuados por la demandante al FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA. como quiera que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en forma directa y como entidad financiera, no tiene obligación alguna de restitución de las sumas aportadas por los Beneficiarios de Área pues en su patrimonio no ha ingresado ninguna suma de dinero. En caso que el fallador llegare a considerar que existe mérito para que se proceda a la restitución del valor de las cuotas reclamadas por la demandante, tal condena deberá efectuarse con cargo exclusivo al FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA y no con cargo al patrimonio de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., el cual es por completo separado y autónomo, según lo establece la ley y según quedó, además, claramente dispuesto por las partes en el Contrato de Fiducia, sus modificaciones y en los contratos de vinculación suscritos por la demandante.

Me opongo a la prosperidad de la pretensión segunda consecencial de la pretensión principal, por cuanto ALIANZA FIDUCIARIA S.A., no es y nunca ha sido solidariamente responsable de las obligaciones a cargo de la sociedad FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S., por lo que legal ni

contractualmente se encuentra llamada a garantizar el pago de indexación sobre los aportes efectuados por la demandante para la adquisición de la unidad inmobiliaria resultante del Proyecto por lo que no puede imputársele el pago de una obligación accesorio, como lo es el pago de la indexación ante la carencia de una obligación principal a su cargo, máxime si se tiene en cuenta que en forma directa nunca recibió los recursos cuya actualización se pretende, por lo que no sería responsable del reconocimiento de los mismos. En caso que el fallador llegare a considerar que existe mérito para que se proceda a pago de la indexación de los aportes reclamados por la demandante, tal condena deberá efectuarse con cargo exclusivo al FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA y no con cargo al patrimonio de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., el cual es por completo separado y autónomo, según lo establece la ley y según quedó, además, claramente dispuesto por las partes en el Contrato de Fiducia, sus modificaciones y en los contratos de vinculación suscritos por la demandante.

Me opongo a la prosperidad de la pretensión tercera consecuencial de la pretensión principal, por cuanto ALIANZA FIDUCIARIA S.A., no es y nunca ha sido solidariamente responsable de las obligaciones a cargo de la sociedad FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S., por lo que legal ni contractualmente se encuentra llamada a garantizar el pago del lucro cesante a favor de la demandante máxime si se tiene en cuenta que la obligación de construcción del Proyecto inmobiliario denominado GRAN BAZAR SANTA MARTA y la entrega de las unidades inmobiliarias que conforman dicho proyecto a los beneficiarios de área, se encuentran a cargo de la sociedad FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. y no de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como sociedad propiamente dicha.

En cuanto a las pretensiones subsidiarias:

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones subsidiarias de la demanda por carecer de fundamentos fácticos y jurídicos y, por el contrario, solicito que se condene en costas a la parte demandante.

Me opongo a la pretensión subsidiaria de la principal como quiera que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como sociedad propiamente dicha no hizo parte de la Escritura Pública No. 1826 de fecha 20 de agosto de 2021 otorgada en la Notaria Tercera del Círculo de Santa Marta mediante la cual se transfirió el dominio a título de beneficio en fiducia mercantil del Local 232-233 identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 080-143522 y por tanto no adquirió ninguna obligación respecto de la entrega del inmueble a favor de la demandante. Se reitera que en los términos del contrato fiduciario constitutivo del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA y de la cláusula cuarta del contrato de vinculación como beneficiario de área del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, la entrega del inmueble es una obligación a cargo de la sociedad FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. y no de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como sociedad propiamente dicha ni como vocera y administradora del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA.

Me opongo a la pretensión primera consecuencial de la pretensión subsidiaria como quiera que en los términos del contrato fiduciario constitutivo del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA y de la cláusula cuarta del contrato de vinculación como beneficiario de área del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, la entrega del inmueble es una obligación a cargo de la sociedad FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. y no de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como sociedad propiamente dicha ni como vocera y administradora del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA.

Me opongo a la prosperidad de la pretensión segunda consecuencial de la pretensión subsidiaria, por cuanto ALIANZA FIDUCIARIA S.A., no es y nunca ha sido solidariamente responsable de las obligaciones a cargo de la sociedad FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S., por lo que legal ni contractualmente se encuentra llamada a garantizar el pago del lucro cesante a favor de la demandante máxime si se tiene en cuenta que la obligación de construcción del Proyecto inmobiliario denominado GRAN BAZAR SANTA MARTA y la entrega de las unidades inmobiliarias que conforman dicho proyecto a los beneficiarios de área, se encuentran a cargo de la sociedad FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. y no de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como sociedad propiamente dicha.

### **III. EXCEPCIONES**

Las excepciones que Alianza Fiduciaria S.A. presenta en este escrito a las pretensiones de la parte demandante son las que se desprende de los anteriores pronunciamientos sobre los hechos de la demanda, entre los cuales se encuentran las siguientes:

**1. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA FRENTE A ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO SOCIEDAD PROPIAMENTE DICHA.**

Como se observa del escrito de la demanda esta se dirige en contra de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como sociedad propiamente dicha identificada con NIT. 860.531.315- 3 para obtener la declaratoria de recisión del contrato de transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil del Local 232-233 identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 080-143522, que claramente no le corresponde ya que no era la llamada al cumplimiento de las obligaciones contenidas en el mismo, tal y como consta en el Contrato Fiduciario que dio origen al FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, sus modificaciones y el contrato de vinculación como Beneficiario de Área del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA que le fue cedido a la demandante, cuyos apartes me permito transcribir nuevamente:

Contrato fiduciario constitutivo del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA:

**QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO.** Consiste en que:

1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE.
2. A través del FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE GERENTE desarrolle el PROYECTO bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa del FIDEICOMITENTE GERENTE.
3. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporten el FIDEICOMITENTE GERENTE y los BENEFICIARIOS DE AREA, de conformidad con lo establecido en el presente contrato. .
4. ALIANZA entregue los recursos del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE GERENTE, una vez obtenidas CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE GERENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, debidamente aprobada por el INTERVENTOR.

(...)



**OCTAVA.- LIBERTAD DE GRAVÁMENES, SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS:** EL FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los inmuebles sobre los cuales se desarrolle el PROYECTO, obligación que hacen extensiva no sólo hacia ALIANZA, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas EL FIDEICOMITENTE GERENTE dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que EL FIDEICOMITENTE GERENTE ha autorizado a ALIANZA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los inmuebles resultantes del PROYECTO

**PARAGRAFO:** EL FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a responder por las mejoras que se efectúen en los inmuebles sobre los cuales se desarrolle el PROYECTO ante ALIANZA y ante terceros, de tal manera que ALIANZA y EL FIDEICOMISO quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir a título de beneficio de los bienes fideicomitidos.

(...)

### **11.3. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE EN EL PERIODO OPERATIVO:**

(...)

... y la forma de pago.

5. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas en los contratos individuales, de las unidades inmobiliarias a los BENEFICIARIOS DE AREA, en cumplimiento de sus obligaciones para con estos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
6. Entregar conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los BENEFICIARIOS DE AREA un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.

(...)



**DÉCIMO QUINTA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE:** Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, son obligaciones las siguientes:

1. Salir al saneamiento por evicción del inmueble fideicomitado, de vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del PROYECTO, y asumir las obligaciones de constructor frente a los BENEFICIARIOS DE AREA, a ALIANZA y a terceros.

**DÉCIMO TERCERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** ALIANZA tiene las siguientes obligaciones:

1. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del contrato, siempre dentro de los límites del mismo, de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE para tales efectos.

(...)

**DÉCIMO NOVENA. RESPONSABILIDAD DE ALIANZA:** Las obligaciones de ALIANZA son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve.

Queda entendido que ALIANZA no contraerá responsabilidad por:

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, definición del punto de equilibrio, a manera enunciativa, lo cual es única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE.
- El destino final que se da a los recursos recibidos de los BENEFICIARIOS DE AREA una vez sean entregados al FIDEICOMITENTE GERENTE en el periodo operativo, lo cual es única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE.
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo.
- Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE o los BENEFICIARIOS DE AREA.

Contrato de vinculación:



**SEGUNDA: DECLARACIÓN DEL BENEFICIARIO DE AREA:** EL BENEFICIARIO DE AREA con la firma del presente contrato acepta que EL PROYECTO que se ha de construir y desarrollar sobre los bienes inmuebles destinados para el efecto, es de responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE GERENTE, quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo. Por consiguiente, EL BENEFICIARIO DE AREA declara que conoce y acepta que la construcción de EL PROYECTO es de exclusiva responsabilidad de FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. en su calidad de FIDEICOMITENTE – GERENTE, o de su cesionario de la calidad de GERENTE, quien por la vinculación realizada no pierde tal calidad y que ALIANZA será la titular de los bienes que conformen EL FIDEICOMISO, sin injerencia ni participación en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para EL FIDEICOMITENTE-GERENTE en virtud del presente contrato y del contrato de fiducia mercantil origen de EL FIDEICOMISO.

(...)

**CUARTA: ENTREGA DEL INMUEBLE:** La entrega real y material del inmueble correspondiente al beneficio de área adquirido se efectuará directamente por EL FIDEICOMITENTE – GERENTE a EL BENEFICIARIO DE AREA en la fecha indicada por EL FIDEICOMITENTE GERENTE mediante

comunicación escrita. La asistencia del BENEFICIARIO DE AREA al recibo del Local será obligatoria y estará sujeta a las penalidades pactadas en el presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La entrega material del inmueble se hará constar en acta suscrita por EL BENEFICIARIO DE AREA y un representante del FIDEICOMITENTE – GERENTE, y en la misma se indicarán aquellos detalles de simple acabado que sean susceptibles de ser corregidos, detalles éstos que no serán causa para no recibirlo, entendiéndose que en la fecha indicada EL BENEFICIARIO DE AREA ha recibido los inmuebles y que EL FIDEICOMITENTE - GERENTE se obliga a corregir los detalles de acabados relacionados en la misma acta.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si EL BENEFICIARIO DE AREA no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene (n) de recibirlo sin causa justificada [circunstancias que no sean estructurales del edificio] éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del inmueble quedará a disposición de EL BENEFICIARIO DE AREA en las oficinas del FIDEICOMITENTE – GERENTE. Es claro también que si como consecuencia de la negativa del BENEFICIARIO DE AREA a recibir los inmuebles, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas a los aportes por el valor del inmueble, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si por cualquier circunstancia las partes acordasen entregar el inmueble antes de otorgarse la escritura pública de transferencia a título de beneficio, la entrega se hará a título de mera tenencia, bajo la responsabilidad del FIDEICOMITENTE – GERENTE, aun cuando no se haga referencia a esta circunstancia.

Como se observa del escrito de la demanda esta se dirige en contra de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como sociedad propiamente dicha identificada con NIT. 860.531.315- 3, para obtener rescisión del contrato de transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil del Local 232-233 y la consecuente restitución de los dineros aportados por la demandante en calidad de beneficiario del área al FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA con ocasión de los supuestos vicios redhibitorios y el incumplimiento en la entrega de la unidad inmobiliaria Local 232-233, actividades estas que no son, ni han sido nunca responsabilidad de mi representada, por lo que no es posible reclamársele su incumplimiento, al no haber estado obligada a las mismas, cuando lo cierto es que la construcción del

proyecto inmobiliario, así como la entrega de la unidad inmobiliaria es una obligación a cargo de la sociedad FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. en calidad de Fideicomitente Gerente.

Es decir, se está desconociendo que la participación de la Sociedad Fiduciaria, en relación con la controversia que origina la presente acción se da en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, en el marco de lo que establece el artículo 85 párrafo 2°, del Código General del Proceso, en virtud del cual la sociedad fiduciaria interviene en el proceso única y exclusivamente en representación del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, tal y como se lee a continuación:

**“ARTÍCULO 85. PRUEBA DE LA EXISTENCIA, REPRESENTACIÓN LEGAL O CALIDAD EN QUE ACTÚAN LAS PARTES.**

*En los demás casos, con la demanda se deberá aportar la prueba de la existencia y representación legal del demandante y del demandado, de su constitución y administración, cuando se trate de patrimonios autónomos, o de la calidad de heredero, cónyuge, compañero permanente, curador de bienes, albacea o administrador de comunidad o de patrimonio autónomo en la que intervendrán dentro del proceso”. (Énfasis mío)*

**Para sustentar lo anterior es necesario enunciar grosso modo la figura del Contrato de Fiducia Mercantil en Colombia y en especial la naturaleza jurídica de los Patrimonios Autónomos que se originan en virtud del contrato de Fiducia Mercantil.**

**El Contrato de Fiducia Mercantil se encuentra tipificado en el Código de Comercio en su artículo 1226 y siguientes, en los siguientes términos:**

*“Art. 1226.-La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o más bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario”.*

**En virtud de esta figura legal una persona confía la administración de sus bienes a una Entidad Fiduciaria, con el fin de que la Entidad Fiduciaria cumpla una finalidad preestablecida. De acuerdo con lo establecido en los artículos 1233 y 1234 del Código de Comercio, la Entidad Fiduciaria lleva a cabo la finalidad asignada mediante la creación de un Patrimonio Autónomo, el cual nace a la vida jurídica con un patrimonio propio y que la Entidad Fiduciaria debe diferenciar de su patrimonio personal para cumplir la finalidad establecida.**

*“Art. 1233.- Para todos los efectos legales, los bienes fideicomitados deberán mantenerse separados del resto del activo del fiduciario y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, y forman un patrimonio autónomo afecto a la finalidad contemplada en el acto constitutivo.”*

*“Art. 1234.- Son deberes indelegables del fiduciario, además de los previstos en el acto constitutivo, los siguientes: 2. Mantener los bienes objeto de la fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.” (Énfasis mío).*

**Igualmente, por expresa disposición legal del Artículo 2.5.2.1.1. del Decreto 2555 de 2010 que reglamentó los artículos 1233 y 1234 del Código de Comercio, corresponde a la Entidad Fiduciaria ser la vocera y administradora del Patrimonio Autónomo, toda vez que, éste último carece de personería jurídica por mandato legal.**

**“Artículo 2.5.2.1.1 Derechos y deberes del fiduciario.**

**Los patrimonios autónomos conformados en desarrollo del contrato de fiducia mercantil, aun cuando no son personas jurídicas, se constituyen en receptores de los**

**derechos y obligaciones legales** y convencionalmente derivados de los actos y contratos celebrados y ejecutados por el fiduciario en cumplimiento del contrato de fiducia.

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

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

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

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

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

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

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

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

**“Artículo 102. Modificado por la Ley 223 de 1995, artículo 81. CONTRATOS DE FIDUCIA MERCANTIL. Para la determinación del impuesto sobre la renta en los contratos de fiducia mercantil se observarán las siguientes reglas: 5. Numeral modificado por la Ley 488 de 1998, artículo 82. Con relación a cada uno de los patrimonios autónomos bajo su responsabilidad, los fiduciarios están obligados a cumplir las obligaciones formales señaladas en las normas legales para los contribuyentes, los retenedores y los responsables, según sea el caso. Para tal efecto, se le asignará un NIT diferente al de la sociedad fiduciaria, que identifique en forma global a todos los fideicomisos que administre.” (Énfasis mío).**

Para el efecto **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, se identifica con el **NIT 860.531.315-3** y sus distintos Patrimonios Autónomos se identifican con el **NIT. 830.053.812-2**, entre ellos el **PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA.**

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

Así las cosas, es necesario hacer el deslinde jurídico y diferenciar la calidad en que actúa una Entidad Fiduciaria, pues unas veces actuará de forma directa (para el caso como **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT 860.531.315-3**) y otras veces en representación de alguno de sus Patrimonios Autónomos (Para el caso como **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO GRAN BAZAR**).

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

(1) Tiene patrimonio propio que es distinto del patrimonio de la entidad fiduciaria que los administra. Es por eso que los acreedores del Patrimonio Autónomo no podrían perseguir los bienes en cabeza de la fiduciaria; (2) Celebra actos jurídicos con terceros que son distintos a los actos jurídicos que celebra la fiduciaria.

Este análisis es compartido por la Jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, quien en sentencia ratificó su doctrina al señalar que es fundamental diferenciar las actuaciones y la responsabilidad de la sociedad fiduciaria de las actuaciones y responsabilidad de sus distintos Patrimonios Autónomos:

Es así como en sentencia del 1° de julio del 2009, con ponencia del Doctor William Namén Vargas, REF: 11001-3103-039-2000-00310-01 la Sala explicó:

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

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

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

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

*Por eso, “no se identifica jurídicamente el fiduciario cuando actúa en su órbita propia como persona jurídica, a cuando lo hace en virtud del encargo que emana de la constitución de la fiducia mercantil” (cas. civ. 3 de agosto de 2005, exp. 1909), ni se confunde bajo ningún respecto con el patrimonio autónomo, ostentando su propia personificación, singularidad e individuación normativa, patrimonio, habilidad dispositiva y responsabilidad.*

**Con este entendimiento, mutatis mutandis, el fiduciario no compromete su responsabilidad patrimonial directa y personal en la ejecución del negocio fiduciario por los actos, negocios y contratos de desarrollo, ejecución o aplicación del encargo, la cual recae directa y exclusivamente en el patrimonio autónomo.** (Énfasis mío)

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

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

Esto es tan claro, que no se explica por qué se vincula a la demanda a la Sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A., propiamente dicha cuando actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, quien no debería haber sido llamada a concurrir dentro del presunto asunto y en consecuencia a dictar una sentencia que a la luz del ordenamiento jurídico, no es procedente contra la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como quiera que no fue la encargada de realizar la construcción del proyecto inmobiliario denominado GRAN BAZAR SANTA MARTA, no tiene a su cargo la entrega de la unidad inmobiliaria Local 232-233, ni recibió los recursos aportados en virtud del contrato de vinculación de beneficio de área celebrado por la demandante, que fueron recibidos por el FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, cuya restitución hoy se pretende, por lo que forzoso es concluir que existe una falta de legitimación por pasiva en lo que a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como sociedad propiamente dicha identificada con NIT. 860.531.315- 3 se refiere.

Adicional a lo anterior, los artículos 53 y 54 del Código General del Proceso, son claros y establecen enfáticamente quién es el sujeto procesal y cómo se ejerce su representación, así:

**“ARTÍCULO 53. CAPACIDAD PARA SER PARTE.** Podrán ser parte en un proceso:

1. Las personas naturales y jurídicas.
2. Los patrimonios autónomos.
3. El concebido, para la defensa de sus derechos.
4. Los demás que determine la ley.”

**“ARTÍCULO 54. COMPARECENCIA AL PROCESO.**

**(...) Las personas jurídicas y los patrimonios autónomos comparecerán al proceso por medio de sus representantes, con arreglo a lo que disponga la Constitución, la ley o los estatutos. En el caso de los patrimonios autónomos constituidos a través de sociedades fiduciarias, comparecerán por medio del representante legal o apoderado de la respectiva sociedad fiduciaria, quien actuará como su vocera. (...)** (Énfasis mío).

De igual manera, ponemos en conocimiento de este Despacho que esta excepción ha sido declarada procedente en reiteradas decisiones judiciales en procesos en los cuales Alianza Fiduciaria S.A. ha sido demandada, para el efecto transcribimos algunas de las decisiones más recientes proferidas al respecto:

1. Providencia de fecha 24 de marzo de 2017 notificada el 27 del mismo mes y año proferida por el Juzgado 49 Civil Municipal de Bogotá, al interior del Proceso ejecutivo de Conjunto Residencial Santa Ana de Chía en contra de Alianza Fiduciaria S.A. con numero de radicado 2016-00603, mediante la cual, se confirma por parte del Señor Juez que se incurre en error cuando la demanda se formula en contra de Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha y no como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo; el cual reiteramos, tiene plena capacidad para ser parte de conformidad con el Código General del Proceso, para el efecto nos permitimos transcribir un aparte de dicho pronunciamiento:

*“En este orden de ideas, de lo indicado por la ley y la jurisprudencia reseñada en precedencia, sin mayores discernimientos observa el despacho que le asiste razón a la apoderada judicial de la parte demandada, pues es claro que la presente demanda no debió dirigirse en contra única y exclusivamente de ALIANZA FIDUCIARIA (sic) S.A., como sociedad, sino en su condición de vocera del fideicomiso Lote I-7 Santa Ana de Chía, conforme lo establece el numeral 2 de nuestro estatuto procesal vigente.*

**Palmario es que el actor al incoar el libelo demandatorio, incurrió en un error sustancial y procedimental al dirigir la misma a quien no es la parte obligada dentro del presente asunto, pues se itera que Alianza Fiduciaria obra como vocera del fideicomiso Lote I-7 Santa Ana de Chía, más no directamente, por lo que no era dable desde ningún punto demandarla, en el entendido que el patrimonio autónomo, como aquí acontece sólo será responsable por las obligaciones que se contraigan por el logro de la finalidad para la cual fue entregado en administración y nunca por las obligaciones derivadas del cumplimiento del objeto social de la empresa administradora ni por las que haya adquirido el fiduciante.**

*Por lo expuesto, la excepción previa de “falta de legitimación en la causa” e “inepta demanda”, planteada por el extremo demandado habrá de declararse fundada y en consecuencia se ordenará la terminación del proceso atendiendo en lo normado en el artículo 101 en concordancia con lo establecido en el numeral 3 del artículo 442 del CGP”* (Énfasis mío).

2. Sentencia anticipada de fecha 15 de septiembre de 2017 notificada por estado del 18 del mismo mes del Juzgado Quinto Civil del Circuito de San José de Cúcuta al interior del proceso ejecutivo del Conjunto Residencial Riviera del Este Propiedad Horizontal en contra de Alianza Fiduciaria S.A. con número de radicado 2016-00146 en la cual señaló:

*“Así las cosas, se concluye que al constituirse entre la Sociedad PROEZA CONSULTORE LIMITADA Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. un contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración, se creó el patrimonio autónomo que se denominó RIVIERA DEL ESTE, tal como se acredita con la escritura pública antes referida, por lo que al demandarse a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. **se concluye sin mayor hesitación que no era viable ejercerse la acción directamente contra esa entidad sino contra el patrimonio autónomo en sí representado por la mencionada fiduciaria**, garantía esta del cumplimiento de las obligaciones que se llevaría a cabo en el desarrollo del objeto del contrato de fiducia, pues, al crearse este evidentemente la responsabilidad de la fiduciaria está limitada a los bienes que integran el mismo, por lo que en este sentido es conclusivo inferir que se (sic) si se tipifica la falta de legitimación por pasiva por parte de la citada fiduciaria y así habrá de declararse.*

*En ese orden de ideas, se puede concluir entonces que es procedente proferir sentencia anticipada declarando la falta de legitimación en la causa por pasiva, tal como se dispondrá en la parte resolutive de este proveído conforme lo prevé el numeral 3° del artículo 278 del Código General del Proceso, absteniéndose de realizar el estudio de los medios exceptivos enunciados en el recurso incoado por sustracción de materia, ordenando la terminación del proceso, el levantamiento de las medidas cautelares decretadas y la consecuente condena en costas.” (Énfasis mío).*

3. Providencia de fecha 30 de julio de 2018 notificada el 1 de agosto de 2018 proferida por el Juzgado 8 Civil Municipal de Cartagena, al interior del Proceso de Responsabilidad Civil Extracontractual instaurado por Diego Francisco Díaz Bonilla en contra de Alianza Fiduciaria S.A. y Otros, con numero de radicado 2017-0301, mediante la cual, se confirma por parte del Señor Juez que se incurre en error cuando la demanda se formula en contra de Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha y no como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo; el cual reiteramos, tiene plena capacidad para ser parte de conformidad con el Código General del Proceso, para el efecto nos permitimos transcribir un aparte de dicho pronunciamiento:

*“En virtud del anterior postulado y luego de realizar un análisis normativo y jurisprudencial de la materia que regula el presente asunto esta Judicatura considera que le asiste razón al recurrente, pues si bien es cierto la demanda va dirigida contra la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. esta tiene la obligación de responder judicialmente a las pretensiones del demandante, pues el presente proceso judicial subyace de un contrato de fiducia mercantil suscrito entre el fideicomitente; CONSTRUCTORA PERFIL URBANO, el beneficiario DIEGO DIAZ BONILLA y la fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA S.A., quien en virtud del contrato antes mencionado creo un patrimonio autónomo; FIDEICOMISO EDIFICIO IO, siendo este último quien le corresponde responder por las pretensiones que allega el demandante a este proceso judicial. Esta última quien no se encuentra demandada responderá por el designio de la ley comercial, Decreto 2555 de 2010, el cual versa sobre las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores, en el libro V que establece las normas aplicables a las sociedades fiduciarias el título II que determina los derechos y obligaciones de los actos y contratos celebrados y ejecutados por el fiduciario señala:*

**“Artículo 2.5.2.1.1 Derechos y deberes del fiduciario. Los patrimonios autónomos conformados en desarrollo del contrato de fiducia mercantil, aun cuando no son personas jurídicas, se constituyen en receptores de los derechos y obligaciones legales y convencionalmente derivados de los actos y contratos celebrados y ejecutados por el fiduciario en cumplimiento del contrato de fiducia.**

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

**expresar que actúa en calidad de vocero y administrador del respectivo patrimonio autónomo.**

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

*En este mismo orden de ideas la Corte Suprema de Justicia a través de su jurisprudencia tomo partida y le dio el alcance a las obligaciones que ostentan los patrimonios autónomos como resultado del contrato de fiducia mercantil;*

*Se agrega ahora que el precepto comentado, es decir, el establecido en el epígrafe del artículo 1238 del C. de Co., no puede literalmente aplicarse sin más, pues perdería toda la valía que representa la configuración del patrimonio autónomo para el cumplimiento del encargo. Es que con la constitución de la fiducia, en los términos establecidos en el Código de Comercio, persigue el Derecho que el fiduciante pueda lícitamente destinar un bien o conjunto de bienes, que ya no serán parte de su patrimonio, al cumplimiento de un encargo así mismo lícito por parte de la sociedad fiduciaria, a cuyo patrimonio tampoco entran ellos y por ende no forman parte de la prenda general de sus acreedores y por tal motivo debe mantenerlos separados del resto de sus activos y de otros fideicomisos. Ese patrimonio autónomo, si bien no es un sujeto de derechos y obligaciones, en la práctica conforma una universalidad jurídica cuya vocería, la sociedad fiduciaria, tiene su personería para defender los derechos y obligaciones asignados al mismo.<sup>1</sup>*

*Así las cosas y bajo los anteriores argumentos legales y jurisprudenciales el demandante al momento de incoar la demanda y establecer los sujetos encargados de cumplir sus pretensiones error, toda vez que señaló a la CONSTRUCTORA PERFIL URBANO y a la fiduciaria ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sin que esta última sea llamada a responder dentro del presente proceso judicial, pues a quien debió establecer como responsable es al patrimonio autónomo FIDEICOMISO EDIFICIO IO cuyo representante y vocero de este al representante de ALIANZA FIDUCIARIA SA y no como directa demandada a la fiduciaria, razones estas por la cual no se podrá continuar el proceso judicial con una parte que no tiene legitimación por pasiva, por consiguiente se ve avocada esta Judicatura a excluirla y revocar parcialmente el auto admisorio de la presente demanda.” (Énfasis mío).*

**4.** Sentencia anticipada de fecha 30 de octubre de 2018 notificada el 7 de noviembre de 2018 proferida por el Juzgado 4 Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla, al interior del Proceso de Responsabilidad Civil Extracontractual instaurado por Zamir Casalins Granado en contra de Alianza Fiduciaria S.A. y Otros, con número de radicado 2018- 0095, mediante la cual, se confirma por parte del Señor Juez que se incurre en error cuando la demanda se formula en contra de Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha y no como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo; el cual reiteramos, tiene plena capacidad para ser parte de conformidad con el Código General del Proceso, para el efecto nos permitimos transcribir apartes de dicho pronunciamiento:

*“Procede el despacho a dictar sentencia anticipada parcial por falta de legitimación en la causa por pasiva, ya que al excluir a ALIANZA FIDUCIARIA no hay lugar a resolver las excepciones previas propuestas por el apoderado de dicha sociedad.*

<sup>1</sup> MP. MARGARITA CABELLO BLANCO Radicación No. 11001-31-03-012-1998-04834-01 de 07 de diciembre de 2017.

*Así mismo se aclara por parte de este despacho judicial que la sentencia anticipada se dictará de forma escrita en atención a que el proceso referenciado no ha superado el etapa (sic) eminentemente escritural.*

...

*En relación con la FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA (sic) ha sido puntualizada por nuestra Honorable Corte Suprema de Justicia:*

*“La legitimación en la causa, o sea el interés directo, legítimo y actual del “titular de una determinada relación jurídica o estado jurídico” (U. Rocco. Tratado de derecho procesal civil, T. I, Parte general, 2ª reimpresión, Temis- Depalma, Bogotá, Buenos Aires, 1983, pp. 360), tiene sentado la reiterada jurisprudencia de la Sala, “es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, por cuanto alude a la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste” (Cas. Civ. sentencia de 14 de agosto de 1995 exp. 4268), en tanto, “según concepto de Chiovenda, acogido por la Corte, la “legitimatio ad causam” consiste en la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) y la identidad de la persona del demandado con la persona contra la cual es concedida la acción (legitimación pasiva). (Instituciones de Derecho Procesal Civil, I, 185)” (CXXXVIII, 364/65), por lo cual, “el juzgador debe verificar la legitimatio ad causam con independencia de la actividad de las partes y sujetos procesales al constituir una exigencia de la sentencia estimatoria o desestimatoria, según quien pretende y frente a quien se reclama el derecho sea o no titular” (Cas. Civ. sentencia de 1º de julio de 2008, (SC-061-2008), exp. 11001-3103-033-2001-06291-01).”*

*Se denomina legitimación en la causa la capacidad de poder ser parte en un proceso, es así como se habla de legitimación en la causa por pasiva para determinar quien es el demandado y de legitimación en la causa por activa con la finalidad de establecer quién es el que tiene la facultad de demandar.*

*En el asunto bajo estudio, se observa que por Escritura Pública No. 553 de fecha 14 de marzo de 2014, visible a folios 178 – 211 del expediente, se constituyó FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN en favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO denominado FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO, cuyo objeto es la constitución de un patrimonio autónomo para que la fiduciaria como su vocera mantenga la titularidad jurídica de los bienes que serán transferidos mediante la celebración de dicho contrato y adelantar las gestiones establecidas en este contrato y en instrucciones que por escrito le imparta el fideicomitente.*

***El despacho observa que el fideicomiso DANTE STIL NOVO tiene por objeto que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como VOCERA DEL PATRIMONIO FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO permita el desarrollo de un proyecto inmobiliario denominado DANTE STIL NOVO, consecuentemente para la puesta en marcha de dicho proyecto inmobiliario se suscribió entre el demandante señor ZAMIR CASALINS GRANADOS y el FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO representado legalmente por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO FIDEICOMISO DANTE STIL NOVO y no a la ALIANZA FIDUCIARIA S.A. cuestión que evidencia una falta de legitimación en la causa por pasiva.” (Énfasis mío).***

5. Auto que resuelve recurso de reposición en contra del auto admisorio de la demanda de fecha 14 de marzo de 2019 proferida por el Juzgado 1 Civil del Circuito de Oralidad de Barranquilla, al interior del Proceso de Responsabilidad Civil Extracontractual instaurado por Eduardo Abuchaibe Fortich en contra de Alianza Fiduciaria S.A. y Otros, con número de radicado 2018-0071, mediante la cual, se confirma por parte del Señor Juez que se incurre en error cuando la demanda se formula en contra de Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha y no como vocera y administradora del Patrimonio Autónomo; el cual reiteramos, tiene plena capacidad para ser parte de conformidad con el Código General del Proceso, para el efecto nos permitimos transcribir apartes de dicho

pronunciamiento:

*“Teniendo en cuenta los argumentos que sustenta la reposición que nos ocupa, encuentra el Despacho que no es desacertado el raciocinio expuesto por el recurrente, como quiera que una vez revisado el libelo demandatorio y la causa genitora de la controversia, se denota que si bien es cierto la demanda se interpone en contra de la sociedad Alianza Fiduciaria S.A., no es menos cierto que la misma actúa como fiduciaria dentro de un contrato de fiducia mercantil suscrito entre esta, el fideicomitente AVI STRATEGY INVESTMENT S.A.S., y el beneficiario EDUARDO ABUCHAIBE FORTICH, lo que en efecto del contrato, deviene la creación de un patrimonio autónomo FIDEICOMISO TORRES DEL CIELO, siendo este último sujeto procesal a la luz de la normatividad, quien en definitiva sería el llamado a responder eventualmente por las pretensiones que se invocan en la Litis.*

En este sendero, el artículo 2.5.2.1.1 del Decreto 2555 de 2010, por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores y se dictan disposiciones, contempla:

Artículo 2.5.1.1 (Artículo 1 Decreto 1049 de 2006), Derechos y deberes del fiduciario: Los patrimonios autónomos conformados en desarrollo del contrato de fiducia mercantil, aun cuando no son personas jurídicas, se constituyen en receptores de los derechos y obligaciones legales y convencionalmente derivados de los actos y contratos celebrados y ejecutados por el fiduciario en el cumplimiento del contrato de fiducia.

*El fiduciario, como vocero y administrador del patrimonio autónomo, celebrará y ejecutará diligentemente todos los actos jurídicos necesarios para lograr la finalidad del fideicomiso, comprometiendo al patrimonio autónomo dentro de los términos señalados en el acto constitutivo de la fiducia. Para este efecto, el fiduciario deberá expresar que actúa en calidad de vocero y administrador del respectivo patrimonio autónomo. En desarrollo de la obligación legal indelegable establecida en el numeral 4 del artículo 1234 del Código de Comercio, el Fiduciario llevara además la personería del patrimonio autónomo en todas las actuaciones procesales de carácter administrativo o jurisdiccional que deban realizarse para proteger y defender los bienes que lo conforman contra actos de terceros, del beneficiarios o del constituyente, o para ejercer los derechos y acciones que le correspondan en el desarrollo del contrato de fiducia.*

Al respecto, la jurisprudencia de la H. Corte Suprema de Justicia, ha manifestado en reiteradas oportunidades que:

*“Si bien es cierto que por regla general solo pueden ser parte en un proceso las personas jurídicas y las naturales (art44 C P.C). (...) también se ha admitido como sujetos procesales, con capacidad para comparecer en causa judicial como demandantes o demandados, a los denominados patrimonios autónomos, los cuales, de acuerdo con la doctrina, son unos bienes que por ficción jurídica tienen un representante legal, como por ejemplo entre otros, la herencia yacente, la masa de los bienes del ausente, la masa de los bienes del quebrado y el patrimonio de la fiducia, los cuales constituyen una nueva especie de sujetos de derechos y obligaciones que igualmente pueden ser parte en los pleitos judiciales” (Resalta la Sala)<sup>2</sup>*

**En ese sentido, y bajo los precitados sustentos normativos y jurisprudenciales, refulge que la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. fue demandada en el proceso en su condición propiamente, no obstante la demanda debió ser dirigida contra el Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO TORRES DEL CIELO a través de su representante legal llamado como representante y vocero de la fiduciaria, constituido mediante el contrato de fiducia mercantil (FI12-14) de conformidad con las normas comerciales, en especial el artículo 1234 numeral 4°.** (subrayado fuera de texto).

<sup>2</sup> CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, sentencia CSJ SL, 20 feb, 2019 rad. 42392

En corolario, el Patrimonio Autónomo, es el responsable directo de las obligaciones que se contrajeran en desarrollo de la realización del objeto de la fiducia mercantil, razón por la cual se evidencia la falta de legitimación por pasiva deprecada frente a la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como demandada directa.”

Las anteriores decisiones en las cuales ha sido declarada probada las excepciones aquí propuestas se anexan con el presente escrito.

Así las cosas, es claro que en el presente caso estamos ante una falta de legitimación en la causa, pues la única relación que puede llegar a existir entre mi representada y las acá demandantes es en virtud el Contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA por lo que en relación con mi representada es totalmente factible dar aplicación a lo establecido en el numeral 3° del artículo 278 del C.G.P. que reza:

*“ARTÍCULO 278. CLASES DE PROVIDENCIAS. Las providencias del juez pueden ser autos o sentencias.*

*Son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión. Son autos todas las demás providencias.*

*En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:*

- 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.*
- 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.*
- 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la **carencia de legitimación en la causa.**” (Énfasis mío).*

## **1. INEXISTENCIA DE NEXO CAUSAL ENTRE ALIANZA FIDUCIARIA S.A. Y LA DEMANDANTE**

La excepción consiste en que mi representada como sociedad propiamente dicha identificada con NIT. 860.531.315-3, no tiene relación alguna ni contractual, ni extracontractualmente con la demandante pues de los hechos y pruebas documentales de la demanda claramente se extrae que mi representada no es, ni fue la responsable por la construcción, transferencia y entrega de las unidades inmobiliarias que conforman el proyecto inmobiliario denominado GRAN BAZAR, no recibió en posición propia los recursos aportados por las demandantes al FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, por lo que no debe ser vinculada al presente proceso tal y como ampliamente se ha explicado a lo largo de este documento, al no haber tenido ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como sociedad propiamente dicha identificada con NIT. 860.531.315- 3 participación o injerencia en las actividades ya indicadas, por lo que no puede ser la llamada a ser reclamada por el alegado incumplimiento en las obligaciones establecidas en el contrato de transferencia a título de beneficio en fiducia mercantil del Local 232-233 del cual no fue parte y la entrega de la unidad inmobiliaria objeto del contrato de vinculación como Beneficiario de Área al citado patrimonio autónomo.

De acuerdo con lo anterior, es claro que aunque Alianza Fiduciaria S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO GRAN BAZAR haya sido la receptora de los aportes efectuados por la demandante y es mientras el contrato de vinculación esté vigente la llamada a efectuar la transferencia de la unidad inmobiliaria en la fecha, hora y notaria que determine la sociedad Gerente, esto es FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S., ello no significa que la ejecución de dichas actividades sea óbice para que pueda ser considerada como responsable por el desarrollo del proyecto inmobiliario, razón por la cual en el contenido de la demanda no existe ningún hecho que pueda endilgar algún tipo de responsabilidad a mi representada por los presuntas acciones que allí se mencionan.

En cuanto al nexo de causalidad, es necesario indicar que sólo se presenta cuando existe una relación de causa y efecto entre el hecho del agente y el daño producido. Debido a que no se presenta una omisión ni conducta reprochable alguna de parte de mi representada, es claro que, por sustracción de materia, tampoco se puede presentar nexo de causalidad.

Pero si en gracia de discusión se aceptara que algún daño existió, deberá concluirse que el mismo no guarda relación de causalidad con conducta alguna desplegada por mi representada, o, en otras palabras, que ese daño no fue producido por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como sociedad propiamente dicha identificada con NIT. 860.531.315- 3 y en consecuencia no le es imputable.

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

En ese sentido, ha sostenido la doctrina lo siguiente:

*“Racionalmente, la responsabilidad civil supone un nexo de causa a efecto entre el perjuicio y el hecho dañino. Este último debe haber sido, según la expresión habitual aunque tautológica, la causa generadora del daño, al igual que la cosa (C.C., art 1384, inc. 1, parte final) debe haber jugado un papel activo en la producción del daño. Los términos de los artículos 1382 y siguientes justifican este principio: todos exigen que el hecho, la cosa, el animal o el edificio causen el daño.*

***Solo el perjuicio directo podrá ser reparado, porque solo éste se halla ligado por ese nexo de causa a efecto con el acto imputado al responsable, el hecho generador. Esas expresiones muestran al mismo tiempo que la causalidad es objetiva. Se trata de un encadenamiento de circunstancias que el juez está encargado de desenredar. A las dificultades inherentes a la noción misma de causalidad (que es una abstracción) se agrega un elemento suplementario de complicación, cual es el hecho de que un daño es a menudo el resultado de varios factores, de los cuales es entonces necesario averiguar el papel exacto.”***<sup>6</sup> (Destaco)

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

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

***En esta materia, conviene precisarlo, el mismo principio de causalidad que regula la responsabilidad penal rige también la responsabilidad civil, por lo que resulta impensable que el autor de un hecho delictuoso que crea un determinado riesgo deba responder por el resultado que se produce a raíz del surgimiento de otra cadena causa.***<sup>3</sup> (subrayas fuera de texto).

---

<sup>3</sup> Sentencia de agosto 11 de 2004, rad. 20139

En el caso que es materia de estudio, no existe relación de causalidad entre la conducta de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y los supuestos perjuicios sufridos por la demandante.

Se insiste en el hecho que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. no es el desarrollador o constructor, ni el Gerente del proyecto inmobiliario en donde se encuentra ubicado el inmueble de propiedad de la demandante, razón por la que es imposible que exista nexo de causalidad entre la conducta de mi representada y el supuesto perjuicio sufrido por las demandantes.

Sin que exista relación de causalidad entre la conducta de la demandada y los perjuicios reclamados por la relación con mi representada.

## **2. LEGALIDAD EN LA ACTUACIÓN DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

La excepción consiste en que, como se desprende de los hechos, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como sociedad propiamente dicha identificada con NIT. 860.531.315- 3, ha enmarcado sus acciones en la ley y como tal no puede considerarse que por acción u omisión ha incurrido en ningún tipo de actuación en virtud de la cual deba ser considerada como obligada a responder **por alegado incumplimiento de la** obligación de saneamiento y entrega de la unidad inmobiliaria enunciada en el proceso y la consecuente restitución de los recursos aportados por la demandante al FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA. Toda vez que esta obligación se encuentra a cargo de la sociedad FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.

Debe tenerse en cuenta que las Fiduciarias solamente se encuentran obligadas a adelantar las gestiones encomendadas con los requisitos pactados, pues al ejecutar la voluntad de las partes del contrato permite que estos ejerzan sus derechos, por lo que pretender exigir el cumplimiento de condiciones no acordadas es pedir el incumplimiento del contrato celebrado, como quiera que en los términos pactados en la cláusula tercera y cuarta del Contrato de Vinculación como beneficiario de área del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como sociedad propiamente dicha, nunca adquirió dichas obligaciones de transferencia, que eran del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA y entrega que se encuentra a cargo de la sociedad FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. en calidad de Fideicomitente Gerente, tal como lo ha reconocido la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en el fallo de fecha 14 de diciembre de 2020.

Proceso de Responsabilidad Contractual de Jesús Muerqueitio Restrepo en contra de Helm Fiduciaria S.A. Radicado: 76001-31-03-006-2010-00303-01. Magistrado Ponente: Fernando Ternera Barrios, que indica lo siguiente:

*“En consecuencia, el aspecto controversial -y que pone de presente el recurrente en el cargo-, es uno que, diríase esto para entender el embate, trasciende de lo pactado, para fincar la responsabilidad de la Fiduciaria interpelada en deberes secundarios de conducta que emanan de las normas tildadas como violadas. Es decir, la Fiduciaria formalmente sí se apegó a lo estipulado, pero debía ir más allá -aún en contra de lo convenido-.*

*Esta postura exige de la Corte un reparo crucial que debe hacer de entrada al embate, porque desde los inicios del proceso fue clara y reiterativa la posición del actor en cuanto que la oferta a la Fiduciaria fue hecha por los constituyentes.*

***Es contradictorio que, para cumplir, la Fiduciaria deba incumplir lo convenido, a despecho de los que los constituyentes se amoldaron en el desarrollo del encargo fiduciario. Esto es, en los términos del recurrente, los débitos contractuales secundarios del deudor -la Fiduciaria- deberían superar y soslaya aquellos débitos contractuales primarios.”***  
(Énfasis mío).

### **3. FALTA DE PRUEBA EN LA QUE SE ACREDITEN LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.**

La excepción consiste en que, como se desprende de los hechos, y de los documentos allegados con la demanda en que no existe prueba alguna en la cual fundamentar una condena en contra de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como sociedad propiamente dicha identificada con NIT. 860.531.315-3, máxime si se tiene en cuenta que tal y como se ha indicado en varias oportunidades mi representada no es y nunca ha sido la responsable de adelantar la construcción del proyecto inmobiliario denominado GRAN BAZAR SANTA MARTA, ni tampoco recibió los recursos aportados por la demandantes al FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, por lo que estamos ante la ausencia del nexo causal entre los hechos alegados como constitutivos del daño y el actuar de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y en virtud de los cuales deba ser llamada a efectuar el reconocimiento y pago de los perjuicios solicitados por los vicios reheditorios y la no entrega de una unidad inmobiliaria a favor de la demandante.

### **4. LA DEMANDANTE, COMO BENEFICIARIA DE ÁREA, CONOCIÓ Y ACEPTARON EL CONTRATO DE FIDUCIA Y EL ROL DETERMINADO Y ESPECÍFICO DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

Como se puede observar del contrato vinculación aportado, la demandante, aceptó que conocían el Contrato de Fiducia y en tal virtud, que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. no tiene responsabilidad alguna en la construcción del proyecto inmobiliario, la transferencia y entrega de la unidad inmobiliaria Local 232-233 del proyecto inmobiliario GRAN BAZAR SANTA MARTA.

En tal virtud, llama la atención que la demandante le impute una responsabilidad a la fiduciaria frente a obligaciones que ella expresamente señalan que no estaban a su cargo, desconociendo de esa manera lo pactado, es decir, pretendía que para satisfacer su pretensión se incumplieran los condicionamientos establecidos en el contrato fiduciario para tal fin y que la demandante conoció y aceptó al momento de su vinculación como beneficiaria de área del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, deberá desecharse esta imputación de responsabilidad.

### **5. ALIANZA FIDUCIARIA NO ES JUEZ DEL CONTRATO, NO PUEDE DIRIMIR DIFERENCIAS ENTRE EL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIOS DE ÁREA.**

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. no es el Juez del Contrato de Fiducia, como en múltiples oportunidades lo ha reconocido la Corte Suprema de Justicia.<sup>4</sup>

*“(...) el fiduciario no es juez, ni ejerce, pro tempore, ninguna actividad judicial.”*

Bajo esta premisa, la Corte Suprema ha sido enfática en señalar que las obligaciones del fiduciario se limitan a administrar los bienes fideicomitidos y a cumplir con las obligaciones que de manera expresa se estipulen en el correspondiente contrato, sin que ninguna de ellas corresponda a la facultad de administrar justicia:<sup>5</sup>

*“Ahora, como en la ejecución del fideicomiso los conflictos de intereses no se pueden evitar, de inmediato surge el interrogante de si el fiduciario se encuentra facultado para resolverlos. La respuesta, indiscutiblemente, debe ser negativa, porque cuando la responsabilidad en el cumplimiento de sus deberes se encuentra en juego, no puede ser juez y parte, so pena de poner en entredicho, como es apenas obvio, la garantía fundamental a un debido proceso y los principios de imparcialidad e independencia anejos a toda función judicial.*

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del catorce (14) de febrero de 2006, M.P.: Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

<sup>5</sup> Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del quince (15) de septiembre de 2009, M.P.: Jaime Alberto Arrubla Paucar.

*En consonancia, la Corte tiene explicado que la 'ley precisó el contenido de la obligación del fiduciario: administrar o enajenar los bienes fideicomitidos (art. 1234 ib.), pero no impuso limitación alguna en lo tocante con el propósito de la fiducia, de suerte que este puede ser delineado con libertad por el fideicomitente, desde luego que no en términos absolutos, como quiera que siempre deberán respetarse los límites impuestos por la Constitución, la ley, el orden público y las buenas costumbres (arts. 16 y 1524 inc. 2 C.C.)'.*

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

*Es más, cuando surjan dudas durante la ejecución del fideicomiso o sea necesario interpretar disposiciones vagas, inclusive cambiar o modificar la voluntad del constituyente, frente a hechos sobrevivientes, debe acudir, respetando los principios mínimos de defensa y contradicción, a una decisión imparcial e independiente. Por esto, el artículo 1234, numeral 5° del Código de Comercio establece como deber del fiduciario 'Pedir instrucciones al [Superintendente Financiero] cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de sus obligaciones o deba apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. En este caso el Superintendente citará previamente al fiduciante y al beneficiario' (Se resalta).*

Por ende, ante las diferencias que se tienen entre FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. como Fideicomitente Gerente del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA y la demandante como beneficiario de área del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA en relación con las condiciones y entrega de la unidad inmobiliaria transferida, y que han dado lugar a la declaratoria de rescisión de la escritura de transferencia del derecho real de dominio de la unidad en relación con la cual se encuentra vinculada como beneficiaria de área del FIDEICOMISO GRAN BAZAR **SANTA MARTA, no pueden** ser dirimidas por mi representada, quien tampoco hizo parte de dicha escritura y tampoco recibió los aportes que fueron efectuados al FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA.

En suma, los pedimentos del accionante sobrepasan cualquier lógica en la medida en que implicaban para mi representada asumirla, para ella prohibida, postura de ser juez del Contrato de Fiducia.

## **6. INCUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE AUTOPROTECCIÓN E INFORMACIÓN DE LA DEMANDANTE.**

Sea lo primero traer a colación lo establecido en el artículo 6° de la Ley 1328 de 2009 que reza:

**“Artículo 6°. Prácticas de protección propia por parte de los consumidores financieros.**  
*Las siguientes constituyen buenas prácticas de protección propia por parte de los consumidores financieros:*

a) *Cerciorarse si la entidad con la cual desean contratar o utilizar los productos o servicios se encuentre autorizada y vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.*

b) **Informarse sobre los productos o servicios que piensa adquirir o emplear, indagando sobre las condiciones generales de la operación; es decir, los derechos, obligaciones, costos, exclusiones y restricciones aplicables al producto o servicio, exigiendo las explicaciones verbales y escritas necesarias, precisas y suficientes que**

**le posibiliten la toma de decisiones informadas.**

- c) *Observar las instrucciones y recomendaciones que imparta la entidad vigilada sobre el manejo de productos o servicios financieros.*
- d) **Revisar los términos y condiciones del respectivo contrato y sus anexos, así como conservar las copias que se le suministren de dichos documentos.**
- e) *Informarse sobre los órganos y medios de que dispone la entidad para presentar peticiones, solicitudes, quejas o reclamos.*
- f) *Obtener una respuesta oportuna a cada solicitud de producto o servicio. (...)* Énfasis fuera del texto.

Sobre el particular, y como lo ha manifestado la Delegatura de Funciones Jurisdiccionales de la Superintendencia Financiera en varias oportunidades, los consumidores financieros, no solo gozan de unos derechos sino que también les asisten unas obligaciones propias en la relación de consumo y dentro de ellas, podemos encontrar las denominadas “medidas de autoprotección”, tales como las de informarse sobre las características del negocio que celebran; leer los documentos que irán a suscribir; conocer quién es el constructor, su trayectoria y capacidad financiera; conocer los derechos y obligaciones que tienen al interior del contrato al cual se han vinculado, entre otras.

Obligaciones éstas que también se encuentran previstas en el contrato fiduciario y en el documento a través del cual el tercero se vincula al patrimonio autónomo, escenarios en los cuales el consumidor financiero, hoy demandante, debe desplegar las mencionadas conductas en desarrollo de la buena fe contractual, para que responsablemente pueda reclamar lo que le sería propio si es que así le asiste la razón.

Aunado a lo anterior, en el “ABC” y la “Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios”, elaboradas por la Superintendencia Financiera de Colombia, entidad encargada de la vigilancia y control de las sociedades fiduciarias, se han resaltado las obligaciones que recaen en estas de cara a la información que deben proporcionar a los terceros al vincularse a un negocio fiduciario, también se ha previsto lo siguiente frente a los derechos y obligaciones de los consumidores cuando adquieren una participación fiduciaria:

*“Teniendo en cuenta que a través de la comercialización de participaciones fiduciarias se pueden ofrecer beneficios de diferente naturaleza, **debe revisar atentamente el contenido del contrato de vinculación, el cual debe explicarle qué derechos y obligaciones asume con su participación.**”<sup>6</sup>*

(...).”

De igual forma la misma “Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios” tratándose de esquemas de preventa hace un llamado a los consumidores financieros para que no solamente se informen sobre el contenido del contrato de vinculación sino también frente a las calidades del constructor y el rol de cada interviniente en el negocio y los riesgos asociados al mismo, así:

**¡Infórmese!** El éxito de su inversión depende en gran medida del análisis que haga de forma juiciosa al proyecto, pues como en la adquisición de cualquier bien, usted corre algunos riesgos que debe evaluar.

Es más, de forma didáctica se le explica al Consumidor cómo es el flujo o el diagrama del negocio para que igualmente entienda el esquema contractual y tenga en cuenta lo siguiente:

---

<sup>6</sup> Página No. 9 del ABC de Negocios Fiduciarios.



- ✓ Cuando transfiere los recursos a la **fiduciaria**, ésta debe velar porque, previo al giro de los recursos, se hayan cumplido las condiciones técnicas y financieras descritas en el contrato. *¡Conózcalas, pues pueden ser diferentes entre un proyecto y otro!*
- ✓ Infórmese sobre los plazos en los que se estima lograr el *punto de equilibrio* y cuáles son sus derechos en caso de que dichos plazos no se cumplan y se requieran prórrogas.
- ✓ Analice muy bien las multas que se estipulan en caso de que no pueda cumplir con los pagos acordados y deba desistir de la compra, así como por el retraso en los pagos.
- ✓ Algunas **fiduciarias** sólo administran los recursos en la etapa de *preventiva* y, una vez alcanzado el punto de equilibrio, ya no participan en la etapa de *construcción*. Indague sobre el **alcance de la participación de la fiduciaria**.
- ✓ La misión principal de la fiduciaria en este esquema es verificar el cumplimiento de los requisitos previos al giro de los recursos, pero no puede garantizarle un rendimiento de los mismos.
- ✓ Como en algunos esquemas la **fiduciaria** no participa ni revisa la promesa de compra venta, infórmese sobre las obligaciones que adquiere a través de este instrumento jurídico.

Conozca a qué tiene derecho en las rendiciones de cuentas relacionadas con este tipo de negocios, en el numeral 6.1.4, Capítulo I, Título II, Parte II de la Circular Externa 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Ahora bien, la mencionada Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios también hace alusión al esquema inmobiliario completo, en el que es sumamente importante reiterar que el consumidor financiero que se vincula a negocios de esta naturaleza (inmobiliarios), previo a tomar la decisión de vincularse, debe estar informado sobre el proyecto y sus riesgos, las obligaciones que adquiere a través de dicho instrumento jurídico, la naturaleza de su vinculación, los tiempos, entregas, etc., con el fin de avizorar un panorama general y tener certeza a qué está obligado, a qué tiene derecho y las condiciones de tiempo, modo y lugar que rodean su vinculación, pues todo ello hace parte de lo que se ha venido planteando como “*educación financiera*”.

Es de esta manera que la misma Cartilla trae los siguientes puntos para que sean considerados por el consumidor y el mismo se informe al respecto:

En la etapa de construcción la **fiduciaria** tiene la obligación de girar los recursos, previa verificación de requisitos indicados en el contrato, tal como puede ser la autorización del interventor.

---

Infórmese a qué título le entregarán el derecho de dominio de su inmueble y las implicaciones que tiene uno u otro. Tradicionalmente, el acto jurídico que corresponde a este tipo de transferencias es la figura de compraventa.

---

Frente a estos esquemas fiduciarios, cabe indicar que no sólo la Superintendencia Financiera enseña a los consumidores lo que estos deben tener en cuenta al momento de vincularse a un negocio fiduciario, pues ha sido tan importante la labor de propender por la llamada “*educación financiera*” que incluso otras entidades de vigilancia y control también se han referido a esto, como la Superintendencia de Sociedades que ha creado una “*Guía de Orientación referida a los procesos, procedimientos y trámites de insolvencia*”, en la que se ha explicado el marco general de la insolvencia para incluir un aparte sobre los patrimonios autónomos y así dejar claro lo siguiente:

En aquellos casos en que el desarrollo del objeto del patrimonio autónomo sea parte integral de las operaciones de la sociedad fideicomitente, tal circunstancia deberá reflejarse por ésta. Toda vez que en estas circunstancias la separación de los bienes fideicomitidos se hace mediante un patrimonio autónomo, pero es el fiduciario y no el patrimonio autónomo quien ejerce el objeto del contrato fiduciario que es la protección y defensa de los bienes allí incluidos; en estos contratos normalmente se señala que el fiduciario no tiene ninguna responsabilidad sobre la ejecución material de los hechos económicos para los que se destinaron los recursos, dicha ejecución, así como los riesgos y beneficios de la actividad empresarial siguen en cabeza de algunos o de todos los fideicomitentes y son estos los que deben reconocer todas las operaciones que se ejecutan en función de la misma.<sup>6</sup>

Lo referido en el párrafo precedente ocurre generalmente en la construcción y venta de inmuebles destinados a vivienda a través de fideicomisos. En efecto, esta actividad es desarrollada finalmente por las sociedades constructoras que a su vez son los mismos fideicomitentes. En este caso, todos los riesgos relacionados con la actividad de construcción se mantendrán en cabeza de los fideicomitentes y no de la fiduciaria o del patrimonio autónomo.

Ahora bien, en relación con lo que se ha manifestado, cabe referirnos a algunos de los pronunciamientos de la Delegatura para Funciones Jurisdiccionales de la Superintendencia Financiera, en los que se ha venido dejando clara la importancia que tiene la obligación en cabeza de los consumidores financieros de leer, comprender y consentir el contenido de los contratos y, además, de asesorarse o revisar juiciosamente lo que están firmando.

En primer lugar, tenemos el fallo proferido dentro de la Acción de Protección al Consumidor Financiero con No. de Radicación 2020281724-025-000 y Expediente 2020-3875 de Sonia Patricia Méndez en contra de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., mediante el cual se declararon probadas las excepciones formuladas por la Fiduciaria y se negaron las pretensiones de la demandante, a saber:

*“Es así entonces que primero no se encuentra que la cláusula sea ambigua o que la interpretación presentada por la aquí demandante puede ser acogida y a su turno llama la atención de esta delegatura que la aquí demandante indica que accedió a los documentos, si bien no accedió al contrato de encargo que si lo manifestó y dijo que había podido acceder ahora con la revisión de las pruebas de oficio, si esa disposición se encuentra contenida en la carta de instrucciones la cual ella leyó y que tiene copia como así lo manifestó en su interrogatorio de parte, desconociendo a su turno **uno de los deberes que también como los consumidores financieros en el desarrollo de la buena fe, también se nos exige a la luz del artículo 6° de la Ley 1328 en sus literales B y C, que es informarse sobre los productos y servicios que permite adquirir, emplear, indagando sobre las condiciones generales, sus obligaciones, costos, exclusiones, restricciones, las de igualmente revisar los términos y condiciones del contrato** (...)*

*(...), igualmente llama la atención de esta delegatura que la demandante aduce en sus alegatos de conclusión que su confianza fue traicionada por la fiduciaria y yo quiero poner de presente aquí varias cosas y una de ellas es que la fiduciaria lo que se encarga es de administrar esos recursos que provienen de esos terceros adquirentes que como lo anunció con anterioridad son fuente indirecta del proyecto y al ser fuente indirecta del proyecto y al existir un desistimiento de una persona termina afectando el proyecto y conforme lo dispone el artículo 1234 del Código de Comercio pues la fiduciaria en sus obligaciones o en sus deberes igualmente está actuar de cara a la conservación, a buscar que se logre ejecutar ese proyecto al cual fue constituido.*

*(...)*. (Énfasis fuera del texto).

Posición esta que en relación con el deber que tiene todo consumidor financiero de informarse suficientemente sobre la naturaleza del negocio al cual se vincula y los riesgos asociados al mismo, ha mantenido dicha Delegatura tal y como se observa en el fallo proferido el 19 de noviembre de 2020, dentro de la Acción de Protección al Consumidor con Radicación 2020012191 y Expediente 2020-0170 de Lucelis Peinado Pedrozo en contra de Alianza Fiduciaria S.A., mediante el cual se declararon probadas las excepciones formuladas por la Fiduciaria y se negaron las pretensiones de la demandante, como se expone a continuación:

*“...es así entonces que si leemos detenidamente y no se necesita mayor análisis, sino simplemente saber leer las cláusulas del contrato de vinculación como adujo la demandante haberlas leído al momento de suscribir el contrato, se decía en ellas que el proyecto o las sumas de dinero para participar en el proyecto Puerto de Oro debían ser consignadas a su nombre en una tarjeta de recaudo, no a nombre del fideicomitente en una tarjeta de recaudo que éste le suministre y más aún si no había aún suscrito un contrato de vinculación.*

*(...)*

*Y una cosa adicional que lo trajo a colación la parte pasiva en los alegatos de conclusión y es que dentro de ese mismo contrato de vinculación en su numeral 16 se señala claramente al encargante que se obliga a no entregar directamente al fideicomitente sumas de dinero correspondientes a las unidades inmobiliarias del proyecto, debiendo en consecuencia consignarlas en la cuenta indicada por la fiduciaria de acuerdo con lo establecido en el contrato. **El deber de información tiene dos vías no solamente se exige a las entidades vigiladas sino también a quienes somos consumidores financieros y en su artículo 8 (sic) de la ley 1328 de 2009 en el numeral 3, señala igualmente que el consumidor financiero debe atender las instrucciones dadas por la entidad vigilada para efectos del manejo de los productos que ésta ofrece** y es allí entonces dónde se le reprocha a la aquí demandante que independientemente de su creer haber consignado al proyecto una suma de dinero, pues ella desde el 2017 se percató que **no estaba vinculada, es decir, mal podría venir aquí***

**aduciendo una circunstancia a las entidades vigiladas, cuando ella misma se dio cuenta en el 2017 y suscribió el contrato de vinculación solo para esa época, contraviniendo sus propios actos y sin hacer ninguna observación que permitiera a la sociedad fiduciaria en ese momento tomar otro tipo de acción, es así entonces que la fiduciaria acredita el cumplimiento de sus obligaciones legales y contractuales a su cargo y el cuestionamiento a los controles que aduce la demandante pues no le son endilgables a la fiduciaria en el desarrollo del esquema de vinculación. (...)**. (Énfasis fuera del texto).

De esta forma, podemos concluir que las cláusulas atinentes a la transferencia y entrega de la unidad inmobiliaria al beneficiario de área pactadas en el Contrato Fiduciario y el Contrato de Vinculación no resultan ser abusivas, desproporcionadas o contrarias a la ley pues las mismas fueron informadas y aceptadas por la demandante, quien dio su consentimiento a la mismas con la cesión del señalado contrato, tal como se evidencia a continuación, por lo que conocía no solo los requisitos para la transferencia y entrega de la unidad inmobiliaria y consecencialmente debían informarse en ejercicio del deber de autoprotección de los riesgos del negocio a celebrar, como lo es que la sociedad Fideicomitente Gerente FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S, no cumpla con las obligaciones relacionadas al desarrollo del proyecto y no entregue la unidad inmobiliaria.

Documento de vinculación:

CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA				
Fiduciaria	ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sociedad constituida mediante escritura pública no. 545 del 11 de febrero de 1986, Notaría 10ª de Cali.			
Proyecto	GRAN BAZAR SANTA MARTA			
Patrimonio Autónomo	FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA			
FIDEICOMITENTE- GERENTE	FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.			
ETAPA DEL PROYECTO				
Inmueble	Inmuebles No.: Local L232 - L233 Área construida aproximada: 39,24 m <sup>2</sup> Características del Inmueble: descritas en el anexo 1.			
BENEFICIARIO DE AREA O FIDEICOMITENTE B	Estado civil	Identificación	Dirección	Teléfono
HERNANDO FUENTES HERRERA	UNION LIBRE	19.056.686	Res. Cra 1 #28-70 -401A E-mail: hndofuentes2008@hotmail.com Ofc. Res. E-mail Ofc.	4203377 3145862631
<b>VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES</b>				
Valor total de la vinculación:			\$ 341.168.256	
Valor del Local (es) a los cuales se vincula:			\$341.168.256	

Del contrato de cesión:



**CESION DE DERECHOS COMO BENEFICIARIO DE AREA**

**PROYECTO: GRAN BAZAR SANTA MARTA**  
**FIDEICOMISO: GRAN BAZAR SANTA MARTA**  
**ENCARGO No: 10043134096-0**

Entre los suscritos **Hernando Fuentes Herrera**, mayor de edad, domiciliado(s) y residente(s) en la ciudad de Santa Marta, identificado con la cedula de ciudadanía número 19.058.686 de Bogotá D.C, actuando en su propio nombre y representación, quien(es) en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL(LOS) CEDENTE(S)**, por una parte y por la otra, **Hernando Fuentes Herrera**, identificado con la cedula de ciudadanía número 19.058.686 de Bogotá actuando en calidad de Apoderado General de **Nísida Carmen Cecilia Fuentes Brito**, mayor de edad, domiciliado(s) y residente(s) en la ciudad de Cotean Du Lac, Quebec, Canadá, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.264.197 de Bogotá D.C, tal y como consta en la Escritura Pública No. 13 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Santa Marta el 9 de Enero de 2014, quien(es) en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL(LOS) CESIONARIO(S)** se celebra el contrato de cesión de derechos de beneficio que se regula por las siguientes cláusulas, y en lo no establecido en ellas por las normas legales que regulen la materia:

**PRIMERA OBJETO: EL(LOS) CEDENTE(S) cede en favor DE(LOS) CESIONARIO(S) el 100% correspondiente a su participación sobre el CIEN POR CIENTO (100%) de los derechos de beneficio y obligaciones correlativas a ellos, que le(s) corresponden en virtud de su condición de BENEFICIARIO(S) DE AREA, dentro del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA según contrato de vinculación número 10043134896-0 suscritos el día 25 de septiembre del 2014, correspondiente a la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) L-232-233.**

**TERCERA: EL(LOS) CESIONARIO(S) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) el contrato del cual hacen parte los derechos de beneficio y las obligaciones correlativas a ellos, que se le ceden en virtud de este contrato de cesión.**

**CUARTA: EL(LOS) CESIONARIO(S) manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) el estado del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, así como las cuentas del mismo.**

(...)

**CEDENTE(S): HERNANDO FUENTES HERRERA**  
**CESIONARIO(S): HERNANDO FUENTES HERRERA Apoderado General de NÍSIDA CARMEN CECILIA FUENTES BRITO**

**(FIRMAS):**

**CEDENTE(S)**

**HERNANDO FUENTES HERRERA**  
C.C. No. 19.058.686 de Bogotá D.C

**CESIONARIO(S)**

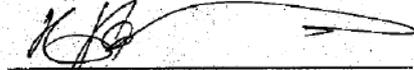
**HERNANDO FUENTES HERRERA**  
19.058.686 de Bogotá D.C  
Apoderado General de **NÍSIDA CARMEN CECILIA FUENTES BRITO** C.C. No. 52.264.197 de Bogotá D.C

Suscribe el presente documento **JORGE ANDRES ARANGO MARTINEZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad Barranquilla., identificado con la cédula de ciudadanía número 72.309.614 de Puerto Colombia, en su condición de Representante Legal de la sociedad FTS

Del contrato de vinculación:



EL BENEFICIARIO DE AREA,

  
C.C. 79058676

C.C.

Asesor Comercial: \_\_\_\_\_

Entre los suscritos, **EL BENEFICIARIO DE AREA**, debidamente identificado[s] en el cuadro anterior; **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE**, debidamente identificado en el cuadro anterior y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida según consta en la escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Circulo de Cali, hacemos constar que hemos celebrado el presente contrato de vinculación por parte del **BENEFICIARIO DE AREA** al **FIDEICOMISO**, previos los siguientes:

**ANTECEDENTES:**

- 1.1 Que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** tiene planificado un desarrollo inmobiliario conformado por doscientos cuarenta y un (241) locales comerciales sometidos al régimen de propiedad horizontal, que se denominará **GRAN BAZAR SANTA MARTA**, el cual se desarrollará en los lotes de terreno ubicados en la Calle 22 No 4-06 de la ciudad de Santa Marta, Magdalena, identificados con el folios de matrícula inmobiliaria números 080-6595, 080-6601 y 080-6596 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta y contará con un aproximado de CINCO MIL NOVENTA Y UNO COMA SETENTA Y UN METROS CUADRADOS (5091,71 m2) de área vendible.
- 1.2 Que mediante **DOCUMENTO PRIVADO** de fecha veintidós (22) de noviembre de dos mil trece (2.013), se celebró un contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**, a través del cual se desarrolla el **PROYECTO**.
- 1.3 Que **el FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA a través del cual se desarrolla el PROYECTO, es FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.AS.**

(...)

- 1.8 **EL FIDEICOMISO** tiene por objeto que **ALIANZA** permita el desarrollo, de un proyecto inmobiliario que realizará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**, bajo exclusiva responsabilidad técnica, administrativa y financiera de dicho **FIDEICOMITENTE GERENTE**, para todos los efectos contractuales denominado **EL PROYECTO**, en los lotes de terreno descritos en el numeral 1.1 anterior, cuyos linderos estarán señalados en la escritura pública mediante el cual los lotes sean transferidos a **EL FIDEICOMISO**. Las especificaciones, diseños, y demás características ya han sido definidas por **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** y aceptadas por **EL BENEFICIARIO DE AREA** en el anexo No.1, el cual hace parte del presente contrato, y en el que consta la descripción del inmueble. **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** expresamente advierte, y así también expresamente lo acepta **EL BENEFICIARIO DE AREA**, que el proyecto inicial puede ser objeto de modificaciones en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción o por conveniencia, sin alterar sustancialmente el Local; o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales que no sean de calidad inferior a los inicialmente previstos. No es obligación de **ALIANZA** el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el proyecto, pues las mismas son responsabilidad única y exclusiva de la sociedad **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.AS.** en su calidad de **FIDEICOMITENTE - GERENTE** que es del mismo.

(...)

**TERCERA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA:** La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio en fiducia mercantil, del Local a la que se refiere este contrato, la cual se traspasará como cuerpo cierto, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA ó del FIDEICOMISO que surja de la Integración del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA con el FIDEICOMISO que ostenta la titularidad jurídica de los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO conforme lo establecido en el contrato de fiducia y por EL BENEFICIARIO DE AREA ó por sus cesionarios, en la fecha y notaría que informe EL FIDEICOMITENTE - GERENTE a EL BENEFICIARIO DE AREA, de acuerdo con lo previsto en la primera hoja de este contrato, siempre y cuando EL BENEFICIARIO DE AREA haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, así como las derivadas del contrato de encargo fiduciario de acabados y mejoras, si lo hubiere, especialmente haber cancelado la totalidad de los aportes que de acuerdo con el plan de entrega de aportes debe entregar a ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, y haber obtenido la aprobación de un crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente, de así requerirse en el correspondiente plan de entrega de aportes, que se haya terminado la obra por parte del

(...)

**CUARTA: ENTREGA DEL INMUEBLE:** La entrega real y material del inmueble correspondiente al beneficio de área adquirido se efectuará directamente por EL FIDEICOMITENTE - GERENTE a EL BENEFICIARIO DE AREA en la fecha indicada por EL FIDEICOMITENTE GERENTE mediante

Entorno a este tema, valga la pena hacer mención a lo establecido en el Estatuto del Consumidor (Ley 1480 de 2011), pues allí también se ha regulado la como un derecho y un deber del consumidor, de acuerdo a la norma que a continuación se reproduce:

*“Artículo 3°. Derechos y deberes de los consumidores y usuarios. Se tendrán como derechos y deberes generales de los consumidores y usuarios, sin perjuicio de los que les reconozcan leyes especiales, los siguientes:*

(...)

## **2. Deberes.**

**2.1. Informarse respecto de la calidad de los productos, así como de las instrucciones que suministre el productor o proveedor en relación con su adecuado uso o consumo, conservación e instalación”.**

En ese orden de ideas, no cabe duda que en cabeza del consumidor existen derechos, pero también recaen unas cargas, como la de informarse de las condiciones y calidades del producto ofrecido y adquirido, la cual ha sido consagrada expresamente en el artículo 3° de la Ley 1480 de 2011, atrás transcrito, que en este caso, es la vinculación a un vehículo fiduciario por medio del cual se administran los bienes destinados a permitir que la sociedad fideicomitente bajo su única, exclusiva y excluyente responsabilidad desarrolle el proyecto inmobiliario GRAN BAZAR SANTA MARTA en el cual la demandante adquirió una unidad inmobiliaria.

Este tema ha tenido igualmente desarrollo doctrinario, para lo cual, destacamos lo que se ha mencionado de cara al Estatuto del Consumidor, precisamente en cuanto al artículo 3° de la Ley 1480 de 2011 para concluir que en el consumidor ha recaído lo que en el léxico del derecho obligacional se conoce como una “carga de derecho sustancial”.

En efecto, ha sostenido la doctrina sobre el concepto en mención:

*“la carga se diferencia de la obligación en que implica la subordinación del interés de quien está sujeto a la carga a otro interés suyo y no estrictamente al de otro, y en esa medida el cumplimiento de la carga no puede ser exigido coactivamente, simplemente, si la carga no se cumple los efectos previstos por quien debe cumplirla no se verán realizados” (Ordóñez, 2004, p. 9), y que la carga es “un deber de observar determinada conducta, no para satisfacer un interés ajeno, como sucede en la obligación propiamente dicha, sino para satisfacer un interés propio. La desatención de ese deber no constituye una conducta antijurídica, pero sí priva al sujeto de las ventajas que su atención le generaría” (Gómez, 2008, p. 167).<sup>7</sup>*

Y así, se ha sostenido:

*“la razón de ser de que nuestro actual Estatuto del Consumidor consagre una disposición de este talante radica en la circunstancia de que en el derecho del consumo contemporáneo el **concepto de información reviste un carácter dinámico** y que la piedra angular del deber de informarse lo constituye el principio de la buena fe objetiva, el cual debe estar presente desde el mismo periodo precontractual, **lo que obliga al consumidor (acreedor de la obligación de información) a que no se quede inactivo a la espera de que el productor o proveedor le suministre toda la información, sino que debe colocar todo su esmero en obtener la que necesite o considere que le va a resultar conveniente, so pena de quedar insatisfecho con el producto que adquirió, por causal no imputable al empresario.**”<sup>812</sup>.*

De igual manera, nótese lo esbozado por el Dr. Manuel Alberto Cuberos Quintero en uno de sus artículos publicados en la Revista Estudiantil de Derecho Privado de la Universidad Externado de Colombia, en donde indicó:

*“En todo caso, consideramos que la valoración del consumidor como un ser racional o como un ser con racionalidad intermedia, no implica la exclusión de la carga de información de éste, pues de ser así significaría que todas sus conductas serían aceptables para el ordenamiento jurídico y el productor debería de responder por todos los daños que cause su producto, aunque el consumidor lo haya utilizado de manera impropia, pues, **la carga de información no se limita a la lectura de las instrucciones, recomendaciones y precauciones del producto, sino que correlativamente implica la obligación de actuar de acuerdo con dicha información. Entonces, si el consumidor no cumple su carga informativa, utiliza el producto de manera incorrecta y padece un daño, no resultaría justo que el productor tuviese la obligación de resarcirlo.** (...)”<sup>9</sup>.*

Sobre el particular, en la Delegatura de Funciones Jurisdiccionales de la Superintendencia de Industria y Comercio podemos encontrar múltiples pronunciamientos que se refieren a lo acá expuesto, para destacar dos de ellos a continuación:

**1. Acción de protección al consumidor ante la Superintendencia de Industria y Comercio en la que la demandante es la señora Ingrith Parra Jiménez en contra de la sociedad Castor Editores S.A.S. de fecha 27 de agosto de 2019 con Radicado 19-54130, la cual niega las pretensiones de la demanda y se aclara por el Despacho:**

---

<sup>7</sup> Morgestein Sánchez, W. I. (2015). El concepto de información en el Estatuto del Consumidor colombiano: un estudio jurídico de la institución en la Ley 1480 de 2011. Estudios Socio- Jurídicos, 17(1), 195-217. Doi:dx.doi.org/10.12804/esj17.01.2014.06

<sup>8</sup> Ibidem.

<sup>9</sup> Página 18. Link para acceder al artículo: <https://red.uexternado.edu.co/wp-content/uploads/sites/48/2019/12/Arti%CC%81culo-deber-de-informacio%CC%81n.-PUBLICAR-REVLGC41219.pdf>

*“(…) como bien se sabe, por regla general el bien o servicio deberá ajustarse a las características de uso y funcionamiento anunciadas, so pena de resultar el productor o proveedor, responsable de todo daño que sea consecuencia de la inadecuada o insuficiente información. Sin embargo, según lo relatado, es evidente que la accionante pudo leer lo que se encontraba firmando, siendo este el contrato y el pagaré, aún más cuando la accionante manifestó que recibió el material de forma física. Es importante poner de presente al consumidor, que si bien es cierto que la Ley 1490 de 2011, protege los derechos de los consumidores, no es menos cierto que también impone deberes al usuario, frente a lo adquirido ya sea bien o servicio, para el efecto, el numeral 2.1 del numeral 2 del artículo 3° del Estatuto del Consumidor, dispone “Informarse respecto de la calidad de los productos, así como de las instrucciones que suministre el productor o el proveedor en relación con su adecuado uso o consumo, conservación e instalación””.* (Énfasis fuera del texto)

**2. Acción de protección al consumidor ante la Superintendencia de Industria y Comercio en la que la demandante es la señora Viviana González Pineda en contra de la sociedad Tour Vacation Hoteles Azul S.A.S. de fecha 24 de agosto de 2018 con Radicado 18-72287, la cual niega las pretensiones de la demanda y se resalta:**

*“La obligación de informar supone en términos generales, la existencia de una relación de consumo en virtud del cual un consumidor adquiere un bien o servicio de un productor o proveedor. Respecto de la Información entregada sobre el servicio, si bien es cierto que los consumidores tienen derechos, es de advertir que de conformidad con el artículo 3 numeral 2.1. de la Ley 1480 de 2011, también tienen deberes y uno de ellos es informarse respecto a los productos y servicios que adquieren, así las cosas, son los consumidores quienes previamente a la suscripción de un contrato deben informarse de las condiciones generales del contrato, por lo anterior, verificado el material probatorio se advierte que la consumidora conocía las cláusulas del contrato y las obligaciones de las partes (...) en ese orden, no son dables las alegaciones de la parte activa al pretender atribuir responsabilidades a la pasiva por su propia culpa”.* (Énfasis fuera del texto)

Respecto de este último punto que se destaca, no cabe duda que es aplicable el Principio “*Nemo Auditor Propiam Turpitudinem Allegans*”, según el cual, “*Nadie puede alegar a su favor su propia culpa*”, es decir, la demandante no pueden pretender que mediante esta demanda se declare que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como sociedad propiamente dicha incumplió el contrato de transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil y entrega de la unidad inmobiliaria Local 232-233, y que son obligaciones única y exclusiva de la sociedad fideicomitente Gerente FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S., si como se desprende de los hechos acá relatados y del acervo probatorio que reposa en el plenario, se informaron de la situación, y por ende, conocían las consecuencias o lo que acarrearía la cesión del contrato de vinculación de beneficiario de área al FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, en donde de manera específica se establece que escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho real de dominio y la posesión a título de beneficio en fiducia mercantil, de la unidad inmobiliaria a la que se refiere el contrato, será otorgada por Alianza Fiduciaria S.A. como vocera del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA y por los BENEFICIARIOS DE AREA o por sus cesionarios, en la fecha y notaria que informe el GERENTE A LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA así como la entrega real y material de la unidad inmobiliaria será efectuada directamente por el Fideicomitente Gerente en la fecha que este indique.

Por lo tanto, es importante tener en cuenta que la doble connotación del deber de información no implica de ninguna manera que la Fiduciaria se convierta automáticamente en asesor de los encargantes, ya que le correspondía a las aquí demandante manifestar a la Fiduciaria si tenía inquietudes, preguntas o asuntos necesarios para ser aclarados, situaciones que no se prueban de manera efectiva dentro del presente trámite. Al respecto, el doctrinante Sergio Rodríguez Azuero indica lo siguiente:

*“Tal como se ha formulado, la obligación de información es claramente de resultado, razón por la cual el fiduciario debe estar en condiciones de probar que la información sobreviniente y relevante fue dada a conocer oportuna y cabalmente a su clientela, y de no hacerlo, tendrá el riesgo de ser condenado por los perjuicios derivados de su incumplimiento. Ahora bien, no sobra precisar que para algún sector de la doctrina esta obligación no se extiende a la de aconsejar ni que las expresiones pueden tenerse por equivalentes. Aconsejar o recomendar va más allá, sugiere vías de acción entre varias posibles, todas o varias aparentemente buenas. Quizás si entrañara una prevención podrían tenerse por similares, aunque no es extraño que al optar por una decisión frente a otras se produzca un simultáneo análisis sobre las fortalezas y debilidades de todas.*

*Por ello, aunque la línea divisoria no resulte siempre nítida, acompañamos la posición doctrinaria según la cual la obligación de consejo es distinta y debe ser objeto de un pacto expreso que la consagre. Pero distinguimos entre la recomendación de actuar y la de abstenerse, cuando se advierte un riesgo, pues en este caso no se entendería, en nuestra opinión que el fiduciario guardara silencio, esto es, no aconsejara”.*

Así pues, aunado a lo atrás esbozado, no sobra recordar que el(los) accionante(s) cuenta(n) con los canales de información abiertos que para ello ha dispuesto esta entidad fiduciaria y que, con el fin de ser cada vez más inclusivos, se ha tratado de maximizar la forma en la que los usuarios, clientes y consumidores accedan a dichos canales para que escojan el que consideren más cómodo, pues pueden encontrar la vía telefónica, la virtual por correos electrónicos o por la página web de mi representada, la correspondencia física o el defensor del consumidor para absolver todas las dudas o inquietudes que tengan.

Por último, hacemos alusión a otra sentencia que emitió la Delegatura para Funciones Jurisdiccionales de la Superintendencia Financiera, mediante la cual se analizó la conducta desplegada por la demandante frente a esta Fiduciaria como demandada en nombre propio e incluso vinculada en su calidad de vocera y administradora de uno de los Patrimonios Autónomos que administra cuyo Radicado es 2020251249 y Expediente 2020-3216, en la cual se concluyó:

“(..)

*Para desde ésta lógica material y conforme a lo desarrollado en el litigio, **pues resulta evidente que la parte demandante no se informó debidamente del contrato al cual se vinculó, más bien confió en los dichos que se han evidenciado en este caso concreto que resultan inexactos y sin sustento jurídico como fáctico**, tampoco es de recibo que confirió facultades a terceros para adelantar trámites, incluyéndose el escrito de la demanda, ya que la facultad de su representación es igual como si la misma aquí demandante acudiera al proceso, cuestión distinta es que sea desentendida las actuaciones que en su nombre se realizan por estos apoderados lo que en todo caso tampoco la exime, menos si pese a presentar una demanda con su firma y su nombre como lo reconoció en la audiencia no podría saber de su contenido, **actuar que no es otro el que resulta ser de una persona desprevenida y que desatiende una obra mínima de diligencia que no es otra distinta a leer lo que firma o enterarse, lo cual acá no sucedió.***

(...). (Énfasis nuestro)

En conclusión, no cabe duda que si bien se ha determinado en cabeza de la Fiduciaria unas obligaciones para con los consumidores, y éstos cuentan con unos derechos, lo cierto es que en los mismos consumidores recaen unas cargas obligacionales que están señaladas legalmente, como lo es informarse y así cumplir con sus deberes de autoprotección, los cuales se reproducen en los contratos suscritos por el(los) acá demandante(s) y que incluso se reiteran y advierten en las Cartillas dispuestas por las entidades de vigilancia y control, como en el caso concreto, por la Superintendencia Financiera a la que se ha hecho alusión con anterioridad.

## **7. INEXISTENCIA DE LOS REQUISITOS PARA QUE PROCEDA LA DECLARATORIA DE RESPONSABILIDAD EN CONTRA DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

Para que proceda la declaratoria de responsabilidad contractual es necesario que: (i) exista un contrato que consagre las obligaciones que se reclaman como incumplidas, (ii) a quien se le imputa una responsabilidad contractual sea parte de dicho negocio jurídico, (iii) como consecuencia de dicho incumplimiento se haya causado un daño a quien lo reclama, y (iv) que el daño sea efecto directo y cierto de la conducta desplegada por el deudor incumplido.

Ya se anticipó, además, que todos los restantes requisitos necesarios para que tal responsabilidad se abra paso brillan por su ausencia. En efecto, ni conducta reprochable hay que endilgarle a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., quien ha honrado sus compromisos contractuales, ni existe, daño derivado de su actual por el que deba resultar comprometiendo su patrimonio.

Consecuente con esto, la Corte Suprema de Justicia<sup>10</sup> ha dicho de manera reiterada que, para la prosperidad de la acción de responsabilidad contractual estará llamado el demandante a acreditar la existencia de los siguientes supuestos:

*“i) que exista un vínculo concreto entre quien como demandante reclama por la inapropiada conducta frente a la ejecución de un convenio y aquél que, señalado como demandado, es la persona a quien dicha conducta se le imputa (existencia de un contrato); ii) que esta última consista en la inejecución o en la ejecución retardada o defectuosa de una obligación que por mandato de la ley o por disposición convencional es parte integrante del ameritado vínculo (incumplimiento culposos), iii) y en fin, que el daño cuya reparación económica se exige consista, básicamente, en la privación injusta de una ventaja a la cual el demandante habría tenido derecho (daño) de no mediar la relación tantas veces mencionada (relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño).*”

**En este orden, quien concurre a la reclamación con soporte en la responsabilidad contractual estará compelido a soportar sus pretensiones en los supuestos fácticos que evidencien la satisfacción de los mentados presupuestos, y allegará las pruebas que respalden sus afirmaciones, de tal manera que al amparo de las reglas que gobiernan las obligaciones negociales y el preciso acto jurídico que le sirve de báculo, se adopten las decisiones que en derecho correspondan (...).**

<sup>10</sup> Sentencia 380-2018 del 22 de feb. de 2018, Rad. 2005-00368-01.

Ya se anticipó que el demandante no ha efectuado reclamo alguno a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como sociedad propiamente dicha identificada con NIT. 860.531.315- 3, adicionalmente se escapa por completo de las obligaciones a su cargo, de suyo, es suficiente para descartar cualquier juicio de responsabilidad en su contra por el desarrollo del proyecto inmobiliaria y entrega de la unidad inmobiliaria, toda vez que estas son de resorte exclusivo del Fideicomitente Gerente FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.

Pero ocurre, además, que todos los restantes requisitos necesarios para que tal responsabilidad se abra paso brillan por su ausencia. En efecto, ni conducta reprochable hay que endilgarle a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., quien ha honrado sus compromisos contractuales, ni existe, daño derivado de su actuar por el que deba resultar comprometido su patrimonio.

Basta con leer las obligaciones que ALIANZA FIDUCIARIA S.A. asumió para advertir sin asomo de duda que no existe obligación alguna que le permita formular la reclamación que acá nos convoca o efectuarle un juicio de reproche en materia de responsabilidad, destacando en este punto que es la sociedad DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. en calidad de fideicomitente Gerente quien determina la fecha, hora y notaría en la que el FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA realizará la transferencia de la unidad inmobiliaria en relación con la cual recae su beneficio de área, para que la misma pudiera serle entregada posteriormente, por lo que mal hacen las demandantes pretender el resarcimiento de unos alegados perjuicios que no son atribuibles a mi representada.

El análisis detallado de la inexistencia de tales requisitos es al que se dedican las excepciones que pasan a desarrollarse, con base en las cuales, como se verá, fácil es concluir que ni conducta reprochable a cargo de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. existe, ni tampoco perjuicio alguno por el cual hacerla responsable o restitución de aportes a su cargo.

## **9. LA CONDUCTA DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A. FUE DILIGENTE Y DE BUENA FE**

Según se desprende con claridad de todo lo expuesto, ALIANZA FIDUCIARIA S.A. no solo adecuó su comportamiento a las prestaciones a su cargo sino que, además, según quedará probado en el curso del proceso ajustó su conducta a los diversos deberes que se desprenden del principio de la Buena Fe contractual.

## **10. AUSENCIA DE SOLIDARIDAD ENTRE LAS DEMANDADAS.**

Como se observa de las excepciones iniciales de la presente contestación de la demanda y de la lectura del Contrato de Fiducia, cada uno de los demandados, ALIANZA FIDUCIARIA S.A., por un lado, el FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA y la sociedad FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S., por el otro, tienen sus propias obligaciones y derechos.

En efecto, en el Contrato de Fiducia, se establecieron las obligaciones a cargo de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como fiduciaria, otras a cargo del patrimonio autónomo, y otras más a cargo de FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S., en su calidad de Fideicomitente Gerente, en ninguna de ellas, hay confluencia de obligaciones a su cargo. Lo anterior implica que no hay pluralidad de obligados, pues no hay identidad en el objeto de la obligación.

El artículo 1569 del Código Civil establece que hay identidad de la cosa debida, uno de los requisitos de las obligaciones solidarias, cuando lo que se debe es una misma prestación.

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

Sin embargo, en el caso que nos ocupa la fiduciaria asumió las obligaciones a su cargo derivadas de su rol de Fiduciario y establecidas en el contrato. Y, por otro lado, el FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA asumió las obligaciones correspondientes al carácter de patrimonio autónomo receptor de los recursos y de las obligaciones establecidas en el contrato y la FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S., en su calidad de Fideicomitente asumió entre otras las de constructor, gerente y comercializador del proyecto. En el Contrato de Fiducia se establecieron las obligaciones asumidas por cada uno, en forma separada en atención al rol que cada uno asumió en el negocio fiduciario, siendo en tal sentido, las obligaciones de unos y otros enteramente distintas en su alcance, naturaleza y efectos.

Esta es una de las características de los contratos de fiducia en los que, a diferencia de los contratos de compraventa, no es posible establecer una solidaridad en los otros contratantes. Dado que, cada parte del contrato de fiducia asume las obligaciones a cargo de acuerdo con el rol establecido en la Ley y en el contrato.

Por ende, no hay solidaridad alguna entre los aquí demandados, que emane de la Ley y, mucho menos, del Contrato de Fiducia. Valga anotar, que la presunción de solidaridad del Código de Comercio, implica, naturalmente, el cumplimiento de los supuestos básicos de una obligación solidaria, como la identidad de la prestación.

Así lo entendió la demandante, por lo menos en los hechos de su demanda, pues no hace reproches a la conducta de mi representada ni eleva pretensiones en su contra con fundamento en decisiones que no fueron tomadas por esta.

- 11. Prescripción:** En consonancia con lo estipulado en el artículo 938 del Código de Comercio Colombiano, la acción redhibitoria de que trata el artículo 934 prescribe a los seis (6) meses contados desde la entrega de la cosa. En los términos de la cláusula séptima de la escritura pública de transferencia del local 232-233 la entrega de la unidad inmobiliaria se efectuó a la demandante en la misma fecha de suscripción de la Escritura Pública No. 1826, esto es 20 de agosto de 2021., mediante acta suscrita entre el Fideicomitente Gerente y el beneficiario de área, motivo por el cual dicha acción redhibitoria al tiempo de presentación de la demanda se encuentra prescrita.
- 12. Las demás excepciones** que se desprendan de la contestación de los hechos de la demanda y de lo que se pruebe en el curso de este proceso.
- 13. Excepciones genéricas:** De todo lo arriba expuesto con relación a la defensa de Alianza Fiduciaria S.A. como sociedad propiamente dicha debe el Juez, en la sentencia, reconocer oficiosamente si fuere el caso, las excepciones genéricas de que trata el artículo 306 del CPC y 282 del CGP.

#### IV. PRUEBAS

##### Pruebas documentales allegadas:

1. Contrato fiduciario constitutivo del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA y sus otrosíes.
2. Contrato de vinculación de beneficio de área suscrito por la demandante.
3. Contrato de cesión de derechos sobre el contrato de vinculación como beneficiario de área del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA.
4. Rendiciones de cuenta remitida a los beneficiarios de área período mayo a octubre de 2020.
5. Acuerdo de entendimiento correspondiente al proceso de escrituración de las unidades inmobiliarias del proyecto GRAN BAZAR SANTA MARTA.
6. Instrucción dada por la sociedad FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. en calidad de Fideicomitente Gerente del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA para suscribir la escritura pública de transferencia de las unidades inmobiliarias a favor de los Beneficiarios de Área del Proyecto GRAN BAZAR SANTA MARTA y otorgar poder a favor de Tatiana Matamoros Sarmiento.

##### Solicitud de pruebas:

##### Respetuosamente ruego al Despacho se decreten y practiquen las siguientes pruebas:

1. Oficiar a la sociedad Alianza Fiduciaria S.A. identificada con NIT. 860.531.315-3 para que por intermedio de su Revisoría Fiscal, certifique al Despacho quien recibió los recursos aportados por la señora Nisida Carmen Cecilia Fuentes Brito.
2. Interrogatorio de parte a la demandante: Nisida Carmen Cecilia Fuentes Brito, para que absuelvan el respectivo interrogatorio sobre los hechos de la demanda de acuerdo con lo expuesto en el escrito de contestación de la demanda. Los citados deberán ser notificados en la dirección que para el efecto se suministró en la demanda.

#### V. ANEXOS

- 5.1. Certificado de existencia y representación legal de Alianza Fiduciaria S.A. expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 5.2. Los documentos enunciados en el acápite de pruebas.
- 5.3. Certificado vigencia abogado del suscrito expedido por el Consejo Superior de la Judicatura.

#### VI. NOTIFICACIONES

La suscrita y la entidad que represento podemos ser notificados en la Carrera calle 77B No. 57-103 Local 2 Edificio Green Towers de Barranquilla y/o al correo electrónico: [notificacionesjudiciales@alianza.com.co](mailto:notificacionesjudiciales@alianza.com.co)

Atentamente,

 Firmado digitalmente por Cecilia Alvarez  
Fecha: 2024.01.25 09:34:28 -05'00'

**CECILIA DEL CARMEN ÁLVAREZ RAMÍREZ**  
**C.C. No. 1.129.499.695 de Barranquilla**  
**T. P. 197.497 C. S. de la J.**

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

Entre los suscritos, por una parte, **JORGE ANDRES ARANGO MARTINEZ**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.309.614 expedida en Puerto Colombia, quien obra en nombre y representación legal de **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, identificada con el Nit. 900.657.431-6, sociedad comercial legalmente constituida por acta de accionistas del 5 de septiembre de 2013, inscrita el 23 de septiembre de 2013 bajo el número 0036608 del libro IX, tal como se acredita en el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta, quien para los efectos del presente contrato se denominará como el **FIDEICOMITENTE GERENTE**; y de la otra, **PEGGY ALGARIN LADRÓN DE GUEVARA**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado y residente en Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía número 22.479.100 expedida en Barranquilla, quien en su calidad de Gerente de la Sucursal Barranquilla, en el presente documento obra en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública Número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que se ha venido denominado **LA FIDUCIARIA o ALIANZA**, manifestaron que celebran el presente contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria que se regirá por las siguientes estipulaciones y en lo no previsto en ellas, por las normas vigentes aplicables.

**PRIMERA. DEFINICIONES:** Para los efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

**BENEFICIARIOS:** Serán quienes ostenten la calidad de FIDEICOMITENTES, quienes podrán ceder la totalidad o parte de su beneficio, de acuerdo con lo que se establece adelante.

**BENEFICIARIO CONDICIONADO:** EL BENEFICIARIO CONDICIONADO según se establece en



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

el contrato de encargo fiduciario de inversión y carta de instrucciones que suscriban los terceros interesados en adquirir unidades inmobiliarias en el PROYECTO, será el mismo FIDEICOMITENTE GERENTE si acredita el cumplimiento de CONDICIONES DE GIRO.

**BENEFICIARIOS DE ÁREA O FIDEICOMITENTES B:** Serán las personas naturales o jurídicas que mediante la celebración del respectivo contrato de vinculación al FIDEICOMISO, el aporte al mismo de los recursos establecidos por EL FIDEICOMITENTE GERENTE y el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el respectivo contrato, adquieran dicha calidad respecto a una o varias unidades inmobiliarias en el PROYECTO, con las limitaciones establecidas en este contrato y en los respectivos contratos de vinculación al FIDEICOMISO.

**CONDICIONES DE GIRO:** Son los requisitos que se establecen en la cláusula decima, necesarios para llevar a cabo la construcción y terminación total del PROYECTO, debidamente aprobados y certificados por el INTERVENTOR.

**PROYECTO:** Desarrollo inmobiliario conformado por doscientos setenta y siete (277) Locales Comerciales, sometidos al régimen de propiedad horizontal, que se denominará GRAN BAZAR SANTA MARTA, el cual se desarrollará en los lotes ubicados en la Calle 22 No 4-06 de la ciudad de Santa Marta, Magdalena, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 080-6595, 080-6601 y 080-6596 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta.

**FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO:** Conjunto de derechos y obligaciones creado a través del presente contrato, que se denominará FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA.

**FIDUCIARIA O ALIANZA:** Es ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

**FIDEICOMITENTE GERENTE:** Es FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. de las

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

condiciones anotadas en la comparecencia y cuyo porcentaje de participación en los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO corresponde en principio, al cien por ciento (100%) de los mismos.

**FIDEICOMITENTES C.** Serán las personas naturales o jurídicas, que se vinculen al proyecto en los términos que determine el FIDEICOMITENTE GERENTE, como responsables de actividades de construcción, comercialización y/o similares; evento en el cual se vincularán en calidad de Fideicomitentes al FIDEICOMISO y por lo tanto sus aportes, en caso de existir, serán certificados por el FIDEICOMITENTE GERENTE. Para tales efectos el FIDEICOMITENTE GERENTE impartirá una instrucción a la Fiduciaria para que registre la recomposición de los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO, en función de los aportes que sean efectuados por dichos FIDEICOMITENTES C. Así mismo su vinculación no requerirá de la aprobación previa y expresa de los Fideicomitentes B. En todo caso, una vez impartida la instrucción del FIDEICOMITENTE GERENTE, la vinculación de los FIDEICOMITENTES C esta sujeta al resultado del estudio que ALIANZA realice del cliente y podrá oponerse a dicha vinculación cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros, de los contratantes o de ALIANZA. Podrá objetar la vinculación de FIDEICOMITENTES C mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al FIDEICOMITENTE GERENTE, sin que para ello se requiera motivación alguna. En todo caso, se vincularán al FIDEICOMISO un máximo de cinco (5) FIDEICOMITENTES C.

**INTERVENTOR:** Es el profesional o persona jurídica especializada, designada por EL FIDEICOMITENTE GERENTE. Sus actividades, obligaciones y responsabilidades serán las contenidas en los numerales 6.1.1, 6.1.2., 6.1.2.1. y 6.1.2.2. del Decreto número 2090 de 1989 y las propias a las que obliga la supervisión técnica según Ley 400 de 1997 y demás normas que lo modifiquen o adicionen. La designación de dicho INTERVENTOR es necesaria para alcanzar las CONDICIONES DE GIRO.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

**UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO:** Serán doscientos setenta y siete (277) Locales Comerciales, que de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigentes respecto de los inmuebles que se transfieran al fideicomiso se deriven del desarrollo del PROYECTO.

**SEGUNDA. – MANIFESTACIÓN 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- NATURALEZA DEL CONTRATO:**

El presente CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA es un contrato de derecho privado que se rige por las normas del Código de Comercio y del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993); por lo tanto los bienes fideicomitidos constituyen un patrimonio autónomo independiente y separado de los patrimonios de las partes en este contrato, el cual está exclusivamente destinado a los fines del presente contrato de fiducia. En consecuencia, los bienes de propiedad de patrimonio autónomo se destinarán exclusivamente al cumplimiento del objeto del presente contrato.

**CUARTA.- DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE:**

**4.1 DECLARACIÓN DE SOLVENCIA:** EL FIDEICOMITENTE GERENTE declara bajo la gravedad del juramento, encontrarse solvente económicamente y que la transferencia de los bienes que realiza mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato, y que cuenta con la

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

capacidad técnica, administrativa y financiera acordes con la magnitud del proyecto que desarrollará a través del FIDEICOMISO

Igualmente, EL FIDEICOMITENTE GERENTE declara bajo la gravedad del juramento que los bienes que entrega a título de fiducia 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, 333/96, 365/97, 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 EL FIDEICOMITENTE GERENTE, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

**4.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES:** EL FIDEICOMITENTE GERENTE se encuentra: (i) Debidamente constituido, válido y actualmente existente bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuenta con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumple con la totalidad de los requerimientos de ley.

**4.3. CAPACIDAD:** EL FIDEICOMITENTE GERENTE, lo mismo que las personas que actúan en su nombre, 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.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA  
FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

**4.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** EL FIDEICOMITENTE GERENTE declara que no ha sido notificado de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente CONTRATO.

**4.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** EL FIDEICOMITENTE GERENTE declara que a la fecha está cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que lo obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa ningún incumplimiento y hará su mejor esfuerzo como un buen hombre de negocios para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

**4.6. TRIBUTOS:** EL FIDEICOMITENTE GERENTE declara 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.

**4.7. SITUACIÓN FINANCIERA:** EL FIDEICOMITENTE GERENTE declara que a la fecha de firma del presente CONTRATO no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

**4.8. PROPIEDAD:** EL FIDEICOMITENTE GERENTE declara y garantiza que es propietario y titular pleno de los activos que son transferidos por él a título de fiducia mercantil irrevocable, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

**QUINTA. OBJETO DEL CONTRATO.** Consiste en que:

1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título, incluidas las mejoras que se realicen por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE.
2. A través del FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE GERENTE desarrolle el PROYECTO bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa del FIDEICOMITENTE GERENTE.
3. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporten el FIDEICOMITENTE GERENTE y los BENEFICIARIOS DE AREA, de conformidad con lo establecido en el presente contrato. .
4. ALIANZA entregue los recursos del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE GERENTE, una vez obtenidas CONDICIONES DE GIRO, en la medida que dicho FIDEICOMITENTE GERENTE efectúe la solicitud de giro en los términos del presente contrato, debidamente aprobada por el INTERVENTOR.
5. Que ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO, previa instrucción impartida por EL FIDEICOMITENTE GERENTE proceda a integrar todos los activos, y demás relaciones jurídico negociales que integran al FIDEICOMISO, con el patrimonio autónomo que ostente la titularidad jurídica de los INMUEBLES sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO, para que dicho PROYECTO se lleve a cabo en los mismos términos y condiciones establecidos en este contrato, ya no a través de este FIDEICOMISO sino a través del FIDEICOMISO de administración que el FIDEICOMITENTE GERENTE instruya, siempre y cuando sea el nuevo patrimonio autónomo el que ostente la titularidad jurídica del o los inmuebles sobre los cuales se va a desarrollar el PROYECTO. Este procedimiento para todos los efectos se denominará INTEGRACION. Dicha INTEGRACION podrá realizarse previo al cumplimiento de las

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA  
FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

CONDICIONES DE GIRO o en forma posterior pero en todo caso, antes del otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal del PROYECTO. La integración no requerirá de la aprobación de los FIDEICOMITENTES B.

6. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE, y previamente incorporadas las mejoras al FIDEICOMISO, transfiera a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, a título de beneficio fiduciario, las unidades inmobiliarias respecto de las cuales adquirieron el beneficio, siempre y cuando se encuentren a paz y a salvo por todo concepto derivado del presente contrato de Fiducia Mercantil y del contrato de vinculación.
7. Entregue al BENEFICIARIO 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 a los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

**SEXTA. CONFORMACIÓN DEL FIDEICOMISO.** Para efectos de constituir el PATRIMONIO AUTÓNOMO, el FIDEICOMITENTE GERENTE por el presente acto transfiere real y materialmente en favor de ALIANZA, la suma de un millón de pesos (\$1.000.000.00) Moneda Legal Colombiana, los cuales la fiduciaria declara recibidos a entera satisfacción con destino al FIDEICOMISO.

**PARAGRAFO PRIMERO.** Al PATRIMONIO AUTÓNOMO que por este documento se constituye, ingresarán los bienes y recursos que con destino a él entregue el FIDEICOMITENTE GERENTE, como también los recursos aportados por LOS BENEFICIARIOS DE AREA y los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen.

**PARAGRAFO SEGUNDO.** El derecho de dominio sobre los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO será ostentado por ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera de un patrimonio autónomo que se constituya para tal efecto, y el cual será objeto de integración con este patrimonio autónomo en los términos establecidos en la cláusula quinta anterior. Dichos inmuebles se identifican con los folios de

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

matrícula inmobiliaria números 080-6595, 080-6601 y 080-6596 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Santa Marta. y se entenderán real y efectivamente transferidos al mencionado patrimonio autónomo cuando la titularidad jurídica de dichos bienes en cabeza de ALIANZA de dicho fideicomiso.

**SEPTIMA. PATRIMONIO AUTONOMO:** Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos en virtud de la celebración del presente contrato, se conforma un patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA.**

**OCTAVA.- LIBERTAD DE GRAVÁMENES, SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS:** EL FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley, respecto de los inmuebles sobre los cuales se desarrolle el PROYECTO, obligación que hacen extensiva no sólo hacia ALIANZA, sino también frente a terceros a quienes ésta transfiera los inmuebles o sus desmembraciones, haciendo suyas EL FIDEICOMITENTE GERENTE dichas obligaciones. Desde ahora se entiende que EL FIDEICOMITENTE GERENTE ha autorizado a ALIANZA para hacer constar esta cláusula en el texto del documento por el que se llegue a transferir a cualquier título la propiedad de los inmuebles resultantes del PROYECTO

**PARAGRAFO:** EL FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a responder por las mejoras que se efectúen en los inmuebles sobre los cuales se desarrolle el PROYECTO ante ALIANZA y ante terceros, de tal manera que ALIANZA y EL FIDEICOMISO quedan exonerados de toda responsabilidad por cualquier acto o hecho que se relacione con dichas mejoras. Esta estipulación deberá constar en el texto del documento por el que se llegue a transferir a título de beneficio de los bienes fideicomitados.

**NOVENA-CUSTODIA Y TENENCIA DE LOS BIENES:** EL FIDEICOMITENTE GERENTE, conservará la custodia y la tenencia material de los inmuebles sobre los cuales se desarrolle el PROYECTO, a título de comodato precario, tal como consta a continuación:

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA  
FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

**9.1.** Una vez se lleve a cabo la INTEGRACIÓN la custodia y tenencia de los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO, será ostentada por el FIDEICOMITENTE GERENTE, conforme a las cláusulas que se establecen a continuación, lo cual quedará regulado de la misma forma en el documento a través del cual se realice la mencionada INTEGRACIÓN:

**9.2 OBLIGACIONES DEL COMODATARIO:**

1. No darle uso diferente al actual, al bien objeto de comodato, ni cederlo a cualquier título o entregarlo en arrendamiento sin la autorización escrita de EL COMODANTE, renunciando a cualquier derecho que sobre este punto exista a su favor.
2. Notificar a ALIANZA de cualquier hecho que pueda atentar contra su derecho de dominio o libre disfrute de la tenencia por parte de cualquier tercero.
3. Entregar a ALIANZA el bien junto con las mejoras efectuadas en él sin derecho a retención o reclamación de perjuicios. Esta obligación será exigible desde el día sexto calendario siguiente al envío de la comunicación de petición de entrega de los bienes efectuada por ALIANZA. Para estos efectos será prueba suficiente la copia sellada por Telecom o por cualquier entidad que preste el servicio de telegrama o de correo certificado, mediante el cual se haga el referido el requerimiento.
4. Permitir que ALIANZA o el funcionario designado por ella, inspeccione en cualquier momento el estado en que se encuentran los bienes objeto de comodato.

**9.3. RESPONSABILIDAD DEL COMODATARIO.** Responderá hasta por la culpa levisima en el uso que dé a los bienes objeto de comodato, ante ALIANZA, ante EL FIDEICOMISO, ante los BENEFICIARIOS DE AREA y ante terceros, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que a dichos inmuebles se les dé.

**9.4. TERMINACION.** ALIANZA podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato de comodato, y revocar la custodia y tenencia que ostenta el COMODATARIO, con sólo requerirlo por

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

escrito. En el evento de la revocatoria antes mencionada, EL COMODATARIO, se compromete a entregar el bien, junto con las mejoras efectuadas en él, sin derecho a retención o reclamación de perjuicios alguna, el sexto (6) día calendario siguiente a la fecha de envío de la comunicación escrita en que se le solicite formalmente la entrega. Esta obligación será exigible por vía ejecutiva con la sola presentación de este contrato y copia de la comunicación enviada a al COMODATARIO por medio de la cual se le solicita la restitución de la tenencia. En todo caso, EL COMODATARIO deberá cancelar a título de multa al FIDEICOMISO cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada día de mora en la restitución del inmueble, sin perjuicio del cobro de los perjuicios que se causen por dicha mora.

**9.5. DURACIÓN DEL CONTRATO DE COMODATO:** El contrato de comodato bajo estos términos y condiciones estará vigente desde que se lleve a cabo la integración hasta la liquidación del fideicomiso resultante de dicha INTEGRACIÓN. .

**DÉCIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO:** El PROYECTO será desarrollado mediante dos periodos uno pre-operativo y uno operativo, cuyas finalidades se indican a continuación:

**PERÍODO PREOPERATIVO:** Tiene por finalidad obtener las CONDICIONES DE GIRO, lo cual comprende la elaboración de los diseños y estudios técnicos y financieros, y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la obtención de recursos dirigidos a la realización de EL PROYECTO y a la promoción del mismo a través de la celebración de encargos fiduciarios de inversión constituidos por terceros interesados en vincularse al proyecto como BENEFICIARIOS DE AREA de una o más unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO.

Para tener por obtenidas las CONDICIONES DE GIRO, será necesario:

- La existencia y entrega de contratos de encargo de inversión con su correspondiente carta de

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

instrucciones que correspondan al cincuenta por ciento (50%) del área privada enajenable proyectada del PROYECTO, esto es, DOS MIL OCHENTA Y OCHO COMA OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (2088,86M2), área que corresponde a dicho porcentaje, y sus respectivos contratos de vinculación debidamente suscritos por las partes y con todos los documentos soportes de la información que contienen. (Sin incluir la vinculación del beneficio de área del tradente o canjes por lote). El referido porcentaje ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE GERENTE, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO.

- La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción ejecutoriada del PROYECTO, el flujo de caja y el presupuesto de obra.
- La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por EL FIDEICOMITENTE GERENTE, y certificada por el INTERVENTOR.
- La aprobación de un crédito por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si de acuerdo con la planeación financiera del PROYECTO, dicho crédito se requiere.
- La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el FIDEICOMITENTE GERENTE, por los amparos de todo riesgo en construcción.
- La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.
- Que se haya efectuado la INTEGRACION del FIDEICOMISO con el patrimonio autónomo que ostente la titularidad jurídica de los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO o en su defecto que dichos inmuebles hayan sido transferidos a un patrimonio autónomo constituido en ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y así conste en los respectivos certificados de

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

tradición y libertad, en cuyo caso se requerirá que los fideicomitentes del citado patrimonio autónomo titular de los inmuebles, hayan instruido a Alianza de manera irrevocable y por escrito para dar cumplimiento a la promesa de compraventa suscrita entre el FIDEICOMITENTE GERENTE y los FIDEICOMITENTES del patrimonio autónomo titular de los inmuebles, registrando al FIDEICOMITENTE GERENTE como único fideicomitente y beneficiario de dicho FIDEICOMISO, en los términos y condiciones establecidos en la mencionada Promesa de Compraventa.. La INTEGRACION en ningún caso requerirá aprobación de los BENEFICIARIOS DE ÁREA o FIDEICOMITENTES B.

- La entrega a ALIANZA de un estudio de títulos realizado por un abogado titulado e inscrito contratado por el FIDEICOMITENTE GERENTE en el cual conste que la tradición de los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO, y la situación jurídica de los mismos es viable para dicho desarrollo y que sobre dichos inmuebles no pesan gravámenes o limitaciones que afecten el PROYECTO.

El término para la culminación del periodo pre-operativo es de ocho (8) meses prorrogables por ocho (8) meses más, los cuales se contarán a partir de la firma del presente documento. Vencido el plazo sin que se haya cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE AREA, que previamente hayan suscrito encargos fiduciarios de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones con respecto a una unidad inmobiliaria resultante del PROYECTO, y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO.

**PERÍODO OPERATIVO:** Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las CONDICIONES DE GIRO.

A partir de la iniciación de este período, ALIANZA pondrá los recursos del FIDEICOMISO, a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE, para la cancelación de la totalidad de los costos del

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA  
FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

PROYECTO, cuya solicitud de giro deberá constar por escrito suscrito por el FIDEICOMITENTE GERENTE, previo visto bueno del INTERVENTOR. Los recursos serán entregados al FIDEICOMITENTE GERENTE o a los terceros que éste indique, en un plazo de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud en ALIANZA, siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones de giro establecidas en el presente contrato.

Los giros referidos, se entienden realizados por ALIANZA por cuenta del FIDEICOMITENTE GERENTE, de allí, que sea este último en su calidad de pagador, el único responsable de realizar la respectiva retención en la fuente según normas legales vigentes.

El término para la culminación del periodo operativo es veinticuatro (24) meses, prorrogables por tres (3) meses más, contados a partir de la fecha de obtención de las CONDICIONES DE GIRO. Estas fechas deberán aparecer en los contratos de vinculación suscritos por los BENEFICIARIOS DE AREA.

**UNDÉCIMA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO.** Además de las establecidas en otras cláusulas del presente contrato, son en general las establecidas en el Decreto 2090 de 1989, por el cual se aprueba el reglamento de honorarios para los trabajos de arquitectura, y en particular las siguientes:

**11.1 OBLIGACIONES GENERALES:**

1. En desarrollo del presente contrato, llevar a cabo por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE GERENTE, todas las gestiones y actividades necesarias para construir y desarrollar el PROYECTO y cumplir con sus obligaciones frente a los BENEFICIARIOS DE AREA.
2. Asegurar la calidad de la construcción, el cumplimiento de las especificaciones y requerimientos técnicos, y el normal desarrollo de los periodos proyectados para el desarrollo del PROYECTO.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA  
FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

3. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que legalmente ALIANZA deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria de los bienes inmuebles sobre los que se ejecuta el PROYECTO.
4. Responder frente a ALIANZA por la recopilación y recepción de toda la información necesaria para lograr obtener la información sobre conocimiento del cliente de las personas que van a vincularse al PROYECTO, de acuerdo con la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera.
5. Garantizar que la construcción del PROYECTO esté amparada por una póliza por el amparo de todo riesgo constructor. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO.
6. Solicitar a ALIANZA autorización previa escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de cualquier medio publicitario relacionado con el PROYECTO, cuando de algún modo se mencione en ellos a ALIANZA. El FIDEICOMITENTE GERENTE se obligan a abstenerse de utilizar medios publicitarios en los que mencione a ALIANZA y que no sean previamente autorizados por LA FIDUCIARIA.
7. Suministrar mensualmente a ALIANZA y a los BENEFICIARIOS DE AREA un reporte sobre el avance de obra, el estado del PROYECTO, el cambio en las condiciones de los contratos de vinculación con los adquirentes y/o cualquier otra información o circunstancia que afecte o modifique los términos del presente contrato.
8. Reportar mensualmente por escrito a ALIANZA las mejoras, y su valor, que se ejecuten en los inmuebles del FIDEICOMISO, mediante escrito firmado por el representante legal, contador del GERENTE y el INTERVENTOR.
9. El FIDEICOMITENTE GERENTE instruirá a ALIANZA la constitución de hipoteca sobre los bienes sobre los cuales se desarrolle el PROYECTO para respaldar obligaciones de éste, y/o suscribir los títulos valores a que haya lugar, así como para constituir las servidumbres legalmente requeridas, siempre y cuando se haya llevado a cabo la integración. Antes de la INTEGRACIÓN dicha instrucción deberá provenir tanto del FIDEICOMITENTE GERENTE como del fideicomitente del fideicomiso que mantenga la titularidad jurídica de los inmuebles

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO.

10. Simultáneamente, con el momento en que ALIANZA proceda a transferir las unidades resultantes del proyecto a los BENEFICIARIOS DE AREA, el FIDEICOMITENTE GERENTE deberá adelantar todas las gestiones necesarias con el fin de que el inmueble sobre el cual se desarrolla el PROYECTO sea liberado de la hipoteca en mayor extensión constituida sobre el mismo, en desarrollo de lo establecido en el numeral noveno anterior, asumiendo desde ahora cualquier responsabilidad que se pueda generar frente a los BENEFICIARIOS DE AREA, frente a la entidad acreedora hipotecaria, y frente a cualquier tercero por la omisión de esta obligación y manteniendo en todo momento indemne a ALIANZA y al FIDEICOMISO por dicho concepto.
11. Ejercer la custodia y tenencia de los bienes inmuebles del FIDEICOMISO y las demás actuaciones inherentes a la administración de los bienes vinculados al mismo.
12. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que ALIANZA no lo hiciera previamente.
13. Velar por el correcto y oportuno cumplimiento de las obligaciones de los contratistas y subcontratistas que intervengan en el desarrollo del PROYECTO.
14. Llevar el control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores, aportes por cobrar a los BENEFICIARIOS DE AREA y en general toda la información financiera del PROYECTO, incluido un control de la contabilidad del mismo, por no ser esta una actividad del FIDEICOMISO.
15. Certificar de manera mensual la declaración y el pago ante la autoridad administrativa competente, de las retenciones practicadas producto de los giros ordenados en desarrollo del objeto del presente contrato. Dicha certificación deberá estar suscrita por el Representante Legal del FIDEICOMITENTE GERENTE y su Revisor Fiscal o Contador.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA  
FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

**11.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE EN EL PERIODO PREOPERATIVO:**

1. Definir las especificaciones, diseños, y demás características del PROYECTO e informarlas a los BENEFICIARIOS DE AREA.
2. Promover la transferencia de las unidades de EL PROYECTO a través de los contratos de encargo fiduciario de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones y contratos de vinculación.

**11.3. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE EN EL PERIODO OPERATIVO:**

1. Elaborar bajo su exclusiva responsabilidad frente a los aspectos técnicos y jurídicos, el reglamento de propiedad horizontal o la constitución de urbanización según sea el caso, las escrituras de servidumbre, y las escrituras públicas de loteo o fraccionamiento necesarias para desarrollar el PROYECTO, que legalmente deban ser suscritas por ALIANZA en su condición de propietaria fiduciaria del predio sobre el cual éste se desarrolla. Teniendo en cuenta lo anterior, será el FIDEICOMITENTE GERENTE el único y exclusivo responsable ante los BENEFICIARIOS DE ÁREA y ante terceros, incluidas las autoridades competentes, por el contenido de los mencionados documentos, razón por la cual saldrá a la defensa de ALIANZA del FIDEICOMISO, y los mantendrá indemnes si fueren reclamados por tales conceptos.
2. Coordinar la presentación, trámite, prorrateo y subrogación de los créditos individuales que otorguen las entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera que financien el proyecto, respecto de los BENEFICIARIOS DE AREA que se lo soliciten.
3. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los BENEFICIARIOS DE AREA, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO.
4. Establecer un procedimiento para la realización de las reformas que cada uno de LOS

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

- BENEFICIARIOS DE AREA pretenda introducir por su cuenta, a la unidad o unidades a las que se vincularon. Este deberá mínimo contener el proceso de aprobación, el plazo en el cual éstas deberán ejecutarse y la forma de pago.
5. Efectuar la entrega definitiva, conforme con las especificaciones ofrecidas en los contratos individuales, de las unidades inmobiliarias a los BENEFICIARIOS DE AREA, en cumplimiento de sus obligaciones para con estos, así como las obras de urbanismo, las zonas de cesión y los servicios públicos.
  6. Entregar conforme con las especificaciones ofrecidas, en cumplimiento de sus obligaciones, los bienes comunes de uso y goce general al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y transferido a los BENEFICIARIOS DE AREA un número de unidades privadas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.
  7. Gestionar y obtener las acometidas e instalación de servicios públicos domiciliarios para el PROYECTO.
  8. Teniendo en cuenta que será el FIDEICOMITENTE GERENTE quien maneje la cartera del PROYECTO y no ALIANZA, dicho GERENTE deberá remitir a ALIANZA por cada unidad inmobiliaria que se deba escriturar a los BENEFICIARIOS DE AREA, el paz y salvo correspondiente a los aportes efectuados por el correspondiente BENEFICIARIO DE AREA.
  9. Mensualmente, entregar a ALIANZA el reporte de mejoras efectuadas en los bienes del FIDEICOMISO dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al cierre de cada mes, con el fin de legalizar los anticipos entregados al FIDEICOMITENTE GERENTE, en el evento que dichos anticipos hayan sido realizados.
  10. Previo a la liquidación del FIDEICOMISO entregar a la FIDUCIARIA los certificados de libertad y tradición de los inmuebles que integren el FIDEICOMISO para dicho momento.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

**DUODÉCIMA. INSTRUCCIONES:** En desarrollo del presente contrato ALIANZA seguirá las enunciadas en el texto de este contrato, y las que se enumeran a continuación:

1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, en los casos en que el FIDEICOMITENTE GERENTE no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.
2. Integrar todos los activos, y demás relaciones jurídico negociales que hagan parte del FIDEICOMISO al patrimonio autónomo que ostente la titularidad jurídica de los INMUEBLES sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO, para que dicho PROYECTO se lleve a cabo en los mismos términos y condiciones establecidos en este contrato ya no a través de este FIDEICOMISO sino a través del FIDEICOMISO de administración que el FIDEICOMITENTE GERENTE indique; siempre y cuando, sea éste patrimonio autónomo que ostente la titularidad jurídica de los inmuebles sobre los cuales se va a desarrollar el PROYECTO. Para todos los efectos, este procedimiento se denominará INTEGRACION y se hará mediante documento privado en el cual se realice la modificación integral del referido patrimonio autónomo de administración. Dicha INTEGRACION podrá realizarse previo al cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO del PROYECTO ó con posterioridad al cumplimiento de las mismas, la cual en todo caso, se realizará antes del otorgamiento del Reglamento de Propiedad Horizontal del PROYECTO.
3. Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme, amplíe o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del PROYECTO, se constituyan urbanizaciones, englobes, desenglobes y/o servidumbres sobre los inmuebles sobre los cuales se desarrolla el PROYECTO y cuya titularidad jurídica se encuentre en cabeza del FIDEICOMISO

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

resultante de la INTEGRACIÓN, , todo de conformidad con las instrucciones que imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE.

4. Recibir y administrar los recursos entregados al FIDEICOMISO por parte de los BENEFICIARIOS DE AREA, en cumplimiento de lo establecido en los contratos de vinculación correspondiente.
5. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE a ALIANZA de manera oportuna , adecuada y completa: con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.
6. Otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera a título de beneficio en fiducia mercantil a favor de los BENEFICIARIOS DE AREA, las unidades inmobiliarias del PROYECTO que les correspondan, previa confirmación del cumplimiento de los requisitos contenidos en el contrato de vinculación que se suscriba.
7. Otorgar las escrituras mediante la cual se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión. La minuta de dicha escritura deberá ser elaborada por el FIDEICOMITENTE GERENTE, previa la obtención de la licencia de urbanismo.
8. Constituir como vocera del FIDEICOMISO y sobre los inmuebles que lo conforman, hipoteca a la entidad bancaria que para el efecto indique el FIDEICOMITENTE GERENTE, a fin de garantizar con dicho bien el crédito constructor que éste último obtenga para el desarrollo del PROYECTO.
9. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito referido en el numeral 7. anterior, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo.
10. Una vez cumplidas las condiciones de giro, entregar al FIDEICOMITENTE GERENTE los

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

recursos provenientes del crédito constructor. Tales anticipos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por el FIDEICOMITENTE GERENTE sobre los inmuebles en los cuales se desarrolle el PROYECTO.

11. Recibir los recursos entregados al FIDEICOMISO por los BENEFICIARIOS DE AREA, quienes los entregarán de acuerdo a los planes establecidos en el contrato de encargo fiduciario de inversión y las correspondientes cartas de instrucciones suscritos por ellos, así como en el contrato de vinculación correspondiente, para que la fiduciaria aplique al BENEFICIARIO DE AREA incumplido el procedimiento definido en el encargo fiduciario que ha firmado y en el contrato de vinculación, se requerirá la solicitud por escrito de EL FIDEICOMITENTE GERENTE. No obstante lo anterior, ALIANZA se reserva el derecho a aplicar al BENEFICIARIO DE AREA incumplido el procedimiento en mención, sin la autorización de EL FIDEICOMITENTE GERENTE, cuando lo estime conveniente.

**DÉCIMO TERCERA. OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA:** ALIANZA tiene las siguientes obligaciones:

1. Realizar las gestiones relacionadas con el desarrollo del objeto del contrato, siempre dentro de los límites del mismo, de acuerdo con las instrucciones que imparta quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE para tales efectos.
2. Ejercer las acciones o proponer las excepciones legales, inherentes a su calidad de propietario fiduciario, respecto de los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO, en cuanto sea informada por el FIDEICOMITENTE GERENTE de los hechos que originen la exigencia de tal ejercicio. Queda entendido que el ejercicio de dichas acciones o excepciones está supeditado a la información que sobre los hechos que los haga necesarios le proporcione el FIDEICOMITENTE GERENTE, quien es por lo tanto responsables de los perjuicios que se causen con la omisión en proporcionar la información.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

3. Rendir cuentas comprobadas de su gestión cada seis (6) meses contados a partir de la celebración del presente contrato, así como a la terminación del FIDEICOMISO. Dicha rendición de cuentas deberá ser presentada y enviada al correo electrónico suministrado por EL FIDEICOMITENTE GERENTE y BENEFICIARIO, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha del corte que se está informando, de conformidad con lo establecido en la Circular Externa 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera). Por su parte, EL FIDEICOMITENTE GERENTE Y BENEFICIARIO tendrán diez (10) días hábiles desde la fecha de envío del mencionado correo electrónico por parte de la FIDUCIARIA, para presentar objeciones a la correspondiente rendición de cuentas.
4. Pedir instrucciones al FIDEICOMITENTE GERENTE cuando en la ejecución del contrato se presentaren hechos sobrevinientes e imprevistos, que impidan el cumplimiento de sus obligaciones contractuales. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respuesta por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE, sin que pueda imputársele por este hecho responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA
5. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando se tengan fundadas dudas sobre la naturaleza y alcance de sus facultades y obligaciones o cuando deba apartarse de las autorizaciones contenidas en este contrato, o cuando las circunstancias así lo exijan. En el evento en que la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso sus obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se obtenga la correspondiente respuesta, sin que por ello pueda imputársele responsabilidad alguna a la FIDUCIARIA.
6. Informar al FIDEICOMITENTE GERENTE las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de fiducia mercantil, con independencia de la ejecución del PROYECTO.
7. Invertir temporalmente los recursos que ingresen al fideicomiso en las Carteras Colectivas administradas por Alianza, cuyo reglamento se encuentra puesto a disposición del

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

FIDEICOMITENTE GERENTE mediante su publicación en la página web de la FIDUCIARIA [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).

8. Mantener los bienes del PATRIMONIO AUTÓNOMO separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
9. Llevar una contabilidad separada de este negocio, de conformidad con las disposiciones normativas que regulan la materia, en especial, lo establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia, y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.
10. Presentar al FIDEICOMITENTE GERENTE un informe de Movimiento de recaudos de los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE AREA semanalmente en un archivo de Excel
11. Presentar al FIDEICOMITENTE GERENTE un informe semanal de saldos en cada uno de los encargos constituidos por los encargantes en el periodo pre-operativo en un archivo de Excel.
12. Remitir a los BENEFICIARIOS DE AREA un extracto de clientes consolidados con periodicidad mensual y en formato PDF.
13. Las demás que se consignent en el presente contrato o en la ley.

**DÉCIMO CUARTA.DERECHOS DE ALIANZA:** Además de los ya relacionados en el texto del contrato, y en la ley:

1. Cobrar la comisión fiduciaria establecida a su favor.
2. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitidos, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
3. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal y en general a las minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
4. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

ante las autoridades competentes cuando la ley permita su trámite por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE.

**DÉCIMO QUINTA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE GERENTE:** Además de las generales establecidas en otras cláusulas del presente contrato y aquellas derivadas de su objeto, son obligaciones las siguientes:

1. Salir al saneamiento por evicción del inmueble fideicomitado, de vicios redhibitorios frente a las construcciones realizadas en desarrollo del PROYECTO, y asumir las obligaciones de constructor frente a los BENEFICIARIOS DE AREA, a ALIANZA y a terceros.
2. Entregar previamente a ALIANZA, los documentos necesarios para que se realice un estudio de títulos sobre los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO.
3. Asumir el pago de los honorarios del abogado que realice el estudio de títulos de los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO.
4. Mantener indemne a la FIDUCIARIA frente a las reclamaciones judiciales, administrativas y de cualquier otra naturaleza que sean presentadas en contra de la FIDUCIARIA directamente o como vocera del PATRIMONIO AUTÓNOMO, derivadas de la promoción, comercialización, construcción, gerencia, transferencias, constitución y levantamiento de gravámenes hipotecarios sobre los bienes en los cuales se desarrolle el PROYECTO y demás aspectos del PROYECTO, incluido el otorgamiento de la licencia de construcción. Igualmente el FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a asumir todos los costos y gastos que se generen para atender las reclamaciones presentadas en contra de la FIDUCIARIA, y a sustituir a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO económica y procesalmente en todos los aspectos relacionados con el asunto.
5. Suministrar oportunamente a ALIANZA las sumas de dinero que ésta le solicite por escrito y en lo posible con un término de antelación no menor de cinco (5) días hábiles, para pagar la totalidad de las obligaciones que contraiga el PATRIMONIO AUTÓNOMO, para sufragar todos los costos en los cuales se incurran y en general para el cumplimiento de sus gestiones. El no suministro oportuno del

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

- dinero liberará a ALIANZA de cualquier responsabilidad que por esta razón pueda causarse al PROYECTO, a LOS BENEFICIARIOS DE AREA y a terceros.
6. Prestar su colaboración a ALIANZA para la realización del fin establecido en este contrato.
  7. Pagar por su cuenta la totalidad de los impuestos, tasas y contribuciones, que se causen por la celebración, ejecución y liquidación del presente contrato.
  8. En el evento de tomar un crédito hipotecario, pagar las pólizas que sean exigidas por los bancos como requisito del crédito hipotecario.
  9. Una vez efectuada la integración, declarar y pagar el impuesto predial que se genere sobre todos y cada uno de los inmuebles fideicomitados, hasta el momento en que cada uno de ellos sea transferido a los BENEFICIARIOS DE AREA.
  10. Informar por escrito a ALIANZA dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, cada vez que se modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfono, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporten a la firma del presente contrato, con base en lo dispuesto por las circulares emitidas por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de la obligación de suministrar los documentos que deban ser entregados en virtud de actos y disposiciones legales o administrativas, relacionados con la obligación a que se hace referencia. Igualmente, se obliga a enviar fotocopia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a aquel en que dichos documentos sean expedidos o presentados.
  11. Las demás establecidas en este contrato y cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

**DÉCIMO SEXTA. BENEFICIARIOS DEL FIDEICOMISO:** Son BENEFICIARIOS del presente contrato quienes ostenten la calidad de FIDEICOMITENTES en los mismos porcentajes de participación en los derechos fiduciarios derivados del FIDEICOMISO.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

LOS FIDEICOMITENTES podrán ceder la totalidad o parte de los derechos y las obligaciones correlativas a ellos que les corresponden en este contrato. Dicha cesión se efectuará mediante documento privado suscrito por cedente y cesionario, será notificado y enviado a ALIANZA, en el cual conste el nombre, dirección y teléfono del cedente y cesionario, la declaración por la cual el cesionario manifiesta y conoce el contrato de fiducia constitutivo del FIDEICOMISO, el estado del mismo, y las obligaciones y derechos que adquiere en virtud de la cesión, todo ello para efecto de los registros de ALIANZA, documento que como mínimo deberá ceñirse a lo previsto en este contrato.

ALIANZA, podrá solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones al texto del acuerdo de cesión, cuando considere que con el mismo se afectan derechos de terceros, de los contratantes o de ALIANZA, así mismo, podrá objetar la vinculación de cesionarios mediante comunicación escrita en dicho sentido dirigida al cedente, sin que para ello se requiera motivación alguna.

Adicionalmente, en virtud de la cesión efectuada en los términos anteriores, y como requisito necesario para el registro de la misma en ALIANZA, el cesionario deberá suscribir un pagaré con espacios en blanco para que ALIANZA lo llene según las instrucciones que el otorgante dará y en las cuales se preverá que el valor del pagaré será por concepto de comisiones fiduciarias, costos y gastos a favor de ALIANZA, en desarrollo del objeto del presente contrato

**DÉCIMO SÉPTIMA. BENEFICIARIOS DE ÁREA:** Serán aquellas personas que se vinculen al FIDEICOMISO mediante un contrato de vinculación que suscribirán con EL FIDEICOMITENTE GERENTE y ALIANZA, con el propósito de aportar recursos al FIDEICOMISO y recibir por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE determinadas unidades inmobiliarias del PROYECTO, mediante la transferencia de las mismas a título de beneficio fiduciario por parte de ALIANZA. Los BENEFICIARIOS DE AREA no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del PROYECTO, no tendrán derechos ni obligaciones derivados del presente contrato de Fiducia Mercantil,

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

diferentes del derecho a recibir la o las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO y a suscribir la correspondiente escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario. La calidad de BENEFICIARIO DE AREA solo se adquiere cuando efectivamente se haya suscrito el contrato de vinculación, y este haya sido aceptado por ALIANZA junto con todos los documentos soportes del mismo.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Los recursos aportados por los BENEFICIARIOS DE AREA, serán invertidos temporalmente en la Cartera Colectiva Abierta Alianza, mientras el PROYECTO se encuentre en el periodo preoperativo. En los contratos de vinculación suscritos deberá constar la manifestación expresa del BENEFICIARIO DE AREA de conocer y aceptar el presente contrato de Fiducia Mercantil y que el mismo será posteriormente integrado con el patrimonio autónomo que ostente la titularidad jurídica de los inmuebles.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Los BENEFICIARIOS DE AREA no tendrán derecho ni participación alguna en la definición del PROYECTO, ni en los excedentes del FIDEICOMISO.

**DÉCIMO OCTAVA. EXCEDENTES:** Los excedentes que puedan producir los bienes fideicomitados o los que puedan resultar en el activo del FIDEICOMISO al momento de su liquidación, serán para EL BENEFICIARIO, después de pagar los pasivos, de levantar los gravámenes que pesen sobre los bienes del FIDEICOMISO, y haber hecho las transferencias a que hubiere lugar a los BENEFICIARIOS DE AREA.

**DÉCIMO NOVENA. RESPONSABILIDAD DE ALIANZA:** Las obligaciones de ALIANZA son de medio y no de resultado, y su responsabilidad se extiende hasta la culpa leve.

Queda entendido que ALIANZA no contraerá responsabilidad por:

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación, definición del punto de equilibrio, a manera enunciativa, lo cual es única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE.
- El destino final que se da a los recursos recibidos de los BENEFICIARIOS DE AREA una vez sean entregados al FIDEICOMITENTE GERENTE en el periodo operativo, lo cual es única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE.
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, transferencias, interventoría, y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo.
- Caso fortuito, fuerza mayor, el hecho de un tercero o la violación de deberes legales o contractuales por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE o los BENEFICIARIOS DE AREA.

Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ALIANZA adquiere 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 GERENTE o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

**VIGÉSIMA. REMUNERACION DE ALIANZA:** Como retribución por sus servicios, ALIANZA tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero:

1. UN MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (Co\$ 1.000.000) por concepto de las

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

labores de estructuración del FIDEICOMISO, pagadera a la firma de este contrato.

2. Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:

- Desde el momento de la constitución del FIDEICOMISO y hasta la fecha de cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO**, se cobrará una comisión equivalente a uno punto cinco (1.5) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagadera por mes o fracción. los primeros cinco (5) días de cada mes.
- Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las **CONDICIONES DE GIRO** se cobrará una comisión de **CIENTO CUARENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$146.000.000 ) MCTE**, pagaderos en veinticuatro (24) cuotas mensuales de igual los primeros cinco (5) días de cada mes. Esta comisión incluye la realización de 50 giros mensuales mediante transferencia electrónica de recursos. Cualquier giro adicional mediante transferencia electrónica de recursos tendrá un costo de **QUINCE MIL PESOS (\$15.000)**. Cualquier giro que se realice mediante cheque tendrá un costo de **DIECIOCHO MIL PESOS (\$18.000)** moneda corriente.

En los siguientes eventos, **ALIANZA** tendrá derecho a las siguientes sumas, a título de remuneración:

- Una suma de **OCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$8.000.00)** por cada tarjeta adicional a las unidades del **PROYECTO**.
- Pasados tres (3) meses desde el momento del pago de la última cuota de comisión establecida para el periodo operativo, se cobrará una comisión equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes, pagaderos en forma mensual y hasta la liquidación del fideicomiso.
- Cualquier gestión adicional no establecida en este contrato, será cobrada de manera independiente, previa aceptación de **ALIANZA** de las gestiones o finalidades solicitadas y de las partes respecto de su remuneración.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

**PARAGRAFO PRIMERO:** ALIANZA 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 que tiene derecho.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Estas comisiones generan IVA de acuerdo con la normatividad vigente.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Por los recursos administrados a través de las Carteras Colectivas administradas por ALIANZA, se cobrará la comisión establecida en el reglamento correspondiente, el cual se encuentra puesto a disposición del FIDEICOMITENTE GERENTE mediante su publicación en la página web de la FIDUCIARIA [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co).

**PARÁGRAFO CUARTO:** Las comisiones expresadas en sumas fijas serán ajustadas al 1º de enero de cada año, con base en el Índice de Precios al Consumidor certificado para el DANE para el año inmediatamente anterior.

**PARÁGRAFO QUINTO:** La comisión fiduciaria será pagada de manera solidaria por quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE.

**VIGÉSIMO PRIMERA. COSTOS Y GASTOS:** Los costos y gastos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de la FIDUCIARIA serán a cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE, quien desde ya autoriza a la FIDUCIARIA para que sean descontados de los recursos del FIDEICOMISO.

Se considerará como costos y gastos del PATRIMONIO AUTÓNOMO, entre otros los siguientes:

1. La comisión fiduciaria.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

2. Los gastos bancarios.
3. El pago de los tributos (impuestos, tasa y contribuciones de cualquier orden territorial o administrativo) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato o de los actos y contratos en los cuales el FIDEICOMISO debe participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.
4. El pago de honorarios para la protección de los bienes del FIDEICOMISO, así como los gastos en que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del patrimonio autónomo.
5. El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir la FIDUCIARIA en defensa de los bienes del FIDEICOMISO.
6. El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse derivadas del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
7. Los gastos de viaje y otros gastos razonables en que incurra la FIDUCIARIA con ocasión del desarrollo de la gestión que le ha sido encomendada, cuando la cuantía exceda de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes será necesaria la previa aprobación del FIDEICOMITENTE GERENTE.
8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del FIDEICOMISO por solicitud del FIDEICOMITENTE GERENTE, la Superintendencia Financiera o cualquier entidad administrativa o judicial.
9. Los costos por la elaboración de informes diferentes a los estipulados en el presente contrato, los cuales serán definidos previamente entre el FIDEICOMITENTE GERENTE y la FIDUCIARIA con anterioridad a la elaboración del respectivo informe.
10. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
11. Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del contrato.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La totalidad de los gastos e impuestos que ocasione la presente transferencia de conformidad con lo establecido en el presente contrato, será pagada, exclusiva y excluyentemente, por el FIDEICOMITENTE GERENTE.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** La FIDUCIARIA no asume con recursos propios gastos, costos o pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

**PARAGRAFO TERCERO:** En el evento en que no existan recursos en el FIDEICOMISO, estos costos y gastos serán pagados directamente por el FIDEICOMITENTE GERENTE, quien los pagará a la FIDUCIARIA con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de la cuenta de cobro por parte de ésta, en la dirección que se encuentre en sus registros. Las sumas derivadas de estos conceptos y las de la remuneración de la FIDUCIARIA, causarán intereses de mora, a razón de la tasa comercial de mora más alta que permita la Ley. No obstante lo anterior, en los eventos en que el gasto sea previsible, la FIDUCIARIA solicitará los recursos al FIDEICOMITENTE GERENTE con una antelación de cinco (5) días hábiles.

**PARAGRAFO CUARTO:** La certificación suscrita por el Representante Legal de la FIDUCIARIA y su Revisor Fiscal o Contador, en la que consten las sumas adeudadas por el FIDEICOMITENTE GERENTE, prestará mérito ejecutivo para obtener el pago de las mismas.

**PARÁGRAFO QUINTO:** Para garantizar el pago de la comisión fiduciaria, EL FIDEICOMITENTE GERENTE firma en favor de la FIDUCIARIA un pagaré en blanco con carta de instrucciones, el cual será diligenciado en el evento en que EL FIDEICOMITENTE GERENTE incumpla el pago de las sumas adeudadas a la FIDUCIARIA..

**VIGÉSIMA SEGUNDA. DURACIÓN:** El presente contrato tendrá la duración necesaria para el desarrollo de su objeto, aplicando los plazos máximos establecidos para cada una de los periodos.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

**VIGÉSIMO TERCERA. TERMINACIÓN:** Acaecimiento de alguna de las causales previstas en el artículo 1240 del Código de Comercio, excepto las causales establecidas en los numerales sexto (6º) y décimo primero (11º) del mismo.

1. Por la renuncia de la FIDUCIARIA, cuando se den las causales del artículo 1232 del Código de Comercio.
2. Podrá darse por terminado este contrato en forma unilateral por parte de la FIDUCIARIA previo aviso a los BENEFICIARIOS DE AREA en los siguientes casos:
  - Por incumplimiento del FIDEICOMITENTE GERENTE a la obligación de actualizar la información a que se refiere el presente contrato de fiducia mercantil.
  - Cuando se presente mora en el pago de la comisión fiduciaria por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
3. Por haberse hallado limitaciones, gravámenes o circunstancias, que de acuerdo al estudio de títulos que se realice sobre los inmuebles en los cuales se desarrollará el PROYECTO, no ofrezcan la seguridad jurídica necesaria para desarrollar el PROYECTO.
4. Cuando se presente una insuficiencia de recursos que impida el pago de la comisión fiduciaria y demás gastos del FIDEICOMISO por un periodo consecutivo de dos (2) meses.
5. Por solicitud de la FIDUCIARIA o el FIDEICOMITENTE GERENTE presentada a la otra con treinta días calendario de antelación.
6. Por encontrarse el FIDEICOMITENTE GERENTE incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).

**VIGÉSIMO CUARTA. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.** Si no fuere posible iniciar la construcción del PROYECTO por cualquier circunstancia y fuere decidida por las partes la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTÓNOMO, antes de alcanzadas las CONDICIONES DE GIRO, a los FIDEICOMITENTES se les reintegrarán las sumas de dinero que hayan aportado y los

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

rendimientos que se hubieren generado, salvo la prorrata respectiva sobre los gastos efectuados con dichos recursos que hayan sido autorizados y los previamente efectuados. De igual forma, serán de cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE de ser procedentes, los gastos, costos, multas, y demás circunstancias que se hayan establecido en los respectivos contratos celebrados por cuenta de éste con los partícipes en la proyectada construcción del PROYECTO. A los terceros que hayan suscrito encargos fiduciarios de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones con el fin de adquirir una unidad resultante del PROYECTO, les serán restituidos los recursos por ellos entregados, con los rendimientos generados por la inversión de los mismos, si hay lugar a ellos.

**VIGÉSIMO QUINTA. LIQUIDACION DEL PATRIMONIO AUTONOMO A LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO:**

Ocurrida la terminación del presente contrato, la gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directamente relacionados con la liquidación del PATRIMONIO AUTÓNOMO. Terminado el contrato por cualquiera de las causales previstas se procederá a su liquidación en el siguiente orden:

1. (i) El pago de las sumas de dinero que se deban a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. (ii) El pago de los gastos por concepto de tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden o nivel territorial o administrativo). (iii) Los demás gastos directos e indirectos en que incurra el FIDEICOMISO.
2. Una vez canceladas todas las obligaciones, los excedentes se entregarán al FIDEICOMITENTE GERENTE o a quien este designe dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Queda entendido desde ahora que la liquidación del FIDEICOMISO en los términos establecidos en la presente cláusula se iniciará siempre y cuando todas las unidades

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

resultantes del PROYECTO comprometidas con BENEFICIARIOS DE AREA hayan sido transferidas a su favor según corresponda, lo cual deberá constar en el Certificado de Libertad y Tradición correspondiente a cada UNIDAD INMOBILIARIA DEL PROYECTO, y en ningún caso no podrán existir obligaciones pendientes a cargo del FIDEICOMISO y a favor de dichos BENEFICIARIOS DE AREA. Mientras lo establecido en el presente párrafo no ocurra, el FIDEICOMISO no podrá ser liquidado y se seguirá causando la comisión fiduciaria correspondiente a favor de ALIANZA.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automática y directamente por el FIDEICOMITENTE GERENTE, quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por el FIDEICOMITENTE GERENTE con la firma del presente contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si al terminar esta liquidación por algún motivo quedare a cargo del FIDEICOMITENTE GERENTE alguna suma de dinero a favor de la FIDUCIARIA, este se obliga de manera clara y expresa a pagarla a la orden de la FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al que se le presente la cuenta respectiva.

**VIGÉSIMO SEXTA: INTERVENTORIA:** EL PROYECTO tendrá un INTERVENTOR de carácter técnico y administrativo designado por el FIDEICOMITENTE GERENTE, que cumpla con las condiciones mínimas establecidas el Decreto 2090 de 1.989, y que cumpla las funciones de supervisor técnico en los términos establecidos en la Ley 400 de 1997, o demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

**VIGÉSIMO SÉPTIMA. ASAMBLEA DE BENEFICIARIOS DE AREA:** Se constituirá con el número de BENEFICIARIOS DE AREA que se encuentre registrado en ALIANZA y con quien se encuentre registrado en ALIANZA como BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, únicamente para efectos de ejecutar el plan de contingencia establecido en la cláusula siguiente. La asamblea será convocada por

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

un porcentaje mayor al ochenta por ciento (80%) de los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO incluidos los BENEFICIARIOS DE AREA.

Sus funciones se limitan por tanto a impartir las instrucciones necesarias para la aplicación de lo dispuesto en la cláusula siguiente. La asamblea funcionará de manera igual a la establecida para la asamblea de accionistas de la sociedad anónima regulada en el Código de Comercio, exclusivamente en lo que concierne al quórum decisorio y deliberatorio, a los mecanismos para la toma de decisiones, decisiones no presenciales, y actas.

**VIGÉSIMO OCTAVA. PLAN DE CONTINGENCIA:** Es un mecanismo de carácter extraordinario, encaminado a restablecer las condiciones para la culminación del proyecto y la protección de los derechos de **LOS BENEFICIARIOS DE AREA**. El Plan de Contingencia se iniciará de acaecer uno o más de los siguientes eventos, previamente declarados por la asamblea de **BENEFICIARIOS DE AREA**:

1. Suspensión sin justa causa de los trabajos de obra por un período igual o superior a cuarenta y cinco (45) días calendario. La solicitud para que se declare este evento será realizada por un porcentaje no inferior al ochenta por ciento (80%) de los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO incluidos los BENEFICIARIOS DE AREA y por el INTERVENTOR.
2. Denuncias efectuados por los vecinos del PROYECTO que conlleven el cierre de la obra del mismo. La solicitud para que se declare este evento será realizada por un porcentaje no inferior al ochenta por ciento (80%) de los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO incluidos los BENEFICIARIOS DE AREA y por el INTERVENTOR.
3. Incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE los aportes a que se obliga para atender los créditos obtenidos por el PATRIMONIO AUTÓNOMO, por más de noventa (90) días calendario, circunstancia que será acreditada mediante la certificación expedida por la entidad de crédito o el INTERVENTOR.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

4. El retardo sin justa causa en la entrega de las unidades inmobiliarias del proyecto, por más de seis (6) meses, contados a partir de la fecha establecida en los contratos de vinculación para dicha entrega. La solicitud para que se declare este evento será realizada por un porcentaje no inferior al ochenta por ciento (80%) de los BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO incluidos los BENEFICIARIOS DE AREA.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Una vez declarado cualquiera de los eventos antes relacionados por parte de la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA, esta se lo notificará a ALIANZA, adjuntado copia del acta respectiva, y a partir de ese momento la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA asumirá bajo su responsabilidad el desarrollo del PROYECTO.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Los BENEFICIARIOS DE AREA deberán, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la asamblea en que se declara uno cualquiera de los eventos previstos para el plan de contingencia, designar un Gerente del Proyecto y un Interventor y aportar los recursos que sean necesarios para el desarrollo del PROYECTO. Dicho Gerente e Interventor deberán ser aprobados por la FIDUCIARIA.

**PARAGRAFO TERCERO:** ALIANZA, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación por parte de la asamblea de BENEFICIARIOS DE AREA sobre la adopción del plan de contingencia, informará a estos si acepta o no continuar su calidad de fiduciario dentro del FIDEICOMISO, así como los términos y condiciones en que continuaría con la ejecución del contrato de fiducia mercantil. Si dentro del término aquí previsto ALIANZA guarda silencio se entenderá que no continúa con la ejecución del FIDEICOMISO. Si los BENEFICIARIOS DE AREA, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la comunicación de ALIANZA, no aceptan los términos y condiciones para continuar con la ejecución del fideicomiso o guardan silencio, se procederá a liquidar el fideicomiso en los términos previstos en el parágrafo cuarto siguiente.

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA  
FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

**PARAGRAFO CUARTO:** En el evento que dentro del término previsto en el párrafo segundo anterior, los BENEFICIARIOS DE AREA no cumplan con la obligación a que se refiere el mismo párrafo, se procederá a la liquidación del FIDEICOMISO, mediante la transferencia en común y proindiviso de los activos del PATRIMONIO AUTÓNOMO a los BENEFICIARIOS DE AREA y al FIDEICOMITENTE GERENTE, de acuerdo con los porcentajes de participación que tengan en el mismo, para lo cual desde ya los BENEFICIARIOS DE AREA y el FIDEICOMITENTE GERENTE otorgan poder especial, amplio y suficiente a ALIANZA para que suscriba las escrituras públicas y demás documentos que sean necesarios para la liquidación en los términos aquí establecidos.

**VIGÉSIMO NOVENA. NOTIFICACIONES:** Las partes para los fines de este contrato recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

**EL FIDEICOMITENTE GERENTE**

Atención: Dr. JORGE ANDRESARANGO MARTINEZ

Dirección: Calle 77B # 59 -61 Of.907

Tel: 3187031 - 3684577

e-mail: [andresarango74@gmail.com](mailto:andresarango74@gmail.com)

**La FIDUCIARIA**

Atención: Dr. Peggy Algarin Ladrón De Guevara

Dirección: Cra 56 # 75 – 155 Local 1, Barranquilla – Atlántico.

Teléfono: 3852525

**PARAGRAFO:** En el evento que no sea posible la localización del FIDEICOMITENTE GERENTE, de los BENEFICIARIOS y/o de la persona encargada de impartir instrucciones 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

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

última dirección de correspondencia registrada en ALIANZA, 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 FIDEICOMITENTE GERENTE, 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 al FIDEICOMITENTE GERENTE y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE GERENTE y/o BENEFICIARIO, según corresponda, constituya con dichos recursos un encargo fiduciario en la Cartera Colectiva Abierta Alianza, 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 al FIDEICOMITENTE GERENTE y/o BENEFICIARIO, estos desde ya, mediante el presente documento, otorgan poder especial a ALIANZA para que en su condición de apoderada y por ende en nombre y representación del FIDEICOMITENTE

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

GERENTE 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.

**TRIGÉSIMA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN:** EL FIDEICOMITENTE GERENTE, autoriza a ALIANZA o a quien represente sus derechos u ostente en el futuro la calidad de acreedor, a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de Información del Sector Financiero -CIFIN- 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 clientes de la entidad. 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, al cumplimiento de sus obligaciones.

**TRIGÉSIMA PRIMERA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y MECANISMOS DE MITIGACION DE RIESGO: EL FIDEICOMITENTE GERENTE** se obliga a actualizar por lo menos una vez al año, la información requerida por la FIDUCIARIA para el cumplimiento de las disposiciones que se requieren para el cumplimiento de las normas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT, exigidas por la Superintendencia Financiera.

ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato a EL FIDEICOMITENTE GERENTE, a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten partícipes en el desarrollo del presente contrato, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA**  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

**A. RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ:** ALIANZA cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. El FIDEICOMITENTE GERENTE exime a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en las carteras colectivas y fondos administrados por la FIDUCIARIA.

**B. RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO:** LA FIDUCIARIA ha implementado 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 correspondiente sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT.

**C. RIESGO OPERATIVO:** La FIDUCIARIA ha implementado mecanismos compuestos por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración y mitigación del riesgo operativo que se pudieren llegara a generar en desarrollo de los negocios fiduciarios. Estos mecanismos abarcan la administración y mitigación del riesgo legal y reputacional. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés.

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 DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA  
FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

contrato, y de igual forma se obligan a dar a conocer tales mecanismos a los terceros interesados en vincularse al negocio.

**TRIGÉSIMO SEGUNDA:** Si cualquier disposición de este contrato fuese prohibida, resultare nula, ineficaz o no pudiere hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las demás estipulaciones contenidas en el presente documento le sobrevivirán con sus plenos efectos vinculantes y obligatorios para los FIDEICOMITENTE GERENTES y la FIDUCIARIA, a menos que la disposición prohibida, nula, ineficaz o inexigible fuese esencial al propio contrato de manera que la interpretación o cumplimiento del mismo en ausencia de tal disposición no fuese posible.

Para constancia de lo anterior, se suscribe en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, el día

22 NOV 2013

EL FIDEICOMITENTE GERENTE,



JORGE ANDRÉS ARANGO MARTINEZ  
C.C. 72.309.614 expedida en Puerto Colombia  
Representante Legal  
FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.

ALIANZA,



PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA  
C.C. 22.409.100 de Barranquilla  
Representante Legal  
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.



## Re: Solicitud VoBo Contrato Fideicomiso Gran Bazar

5 de diciembre de 2013 17:06

Monica Fajardo Circado <mfajardo@alianza.com.co>

Para: Nohely Patricia Consuegra Jimenez <nconsuegra@alianza.com.co>

Cc: Peggy Algarin Ladron de Guevara <palgarin@alianza.com.co>, Andrea Del Pilar Villa Betancourt <avilla@alianza.com.co>, Johana Marcela Poveda Millan <jpoveda@alianza.com.co>

Gracias Nohely, con el Acta es suficiente.



Monica Fajardo Circado

Abogado Jr

☎ : (571) 644 77 00. Ext. 1076 ✉ : mfajardo@alianza.com.co

📍 : Bogotá, Av. 15 # 100 - 43 Piso 3 y 4

🌐 : [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co)

*"Salva un árbol...no imprimas este mail a menos que realmente lo necesites"*

El 4 de diciembre de 2013 13:06, Nohely Patricia Consuegra Jimenez <nconsuegra@alianza.com.co> escribió:  
Hola Mónica,

Envío acta me dice el cliente es un extracto y puede ir firmado sólo por la secretaria.

Es importante anotar que al solicitar el contrato se envió cámara de comercio del fideicomitente y no se realizó la observación del acta.

Cordial Saludo,



Nohely Consuegra Jimenez

Dir. Cial. Negocios Fiduciarios

☎ : (575) 385 25 25. Ext. 5116 ✉ : nconsuegra@alianza.com.co

📍 : Barranquilla, Cra. 56 # 75 - 155 Local 1

☎ : 314 238 39 74 🌐 : [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co)

*"Salva un árbol...no imprimas este mail a menos que realmente lo necesites"*

El 26 de noviembre de 2013 16:53, Monica Fajardo Circado <mfajardo@alianza.com.co> escribió:  
Buenas tardes, el contrato en su clausulado no tiene observaciones, no obstante el certificado de existencia y representación del Fideicomitente tiene una limitación de actuar hasta por 70 salarios mínimos que suma poco mas de 41 millones de pesos, únicamente la comisión de la Etapa Operativa es de 146 millones. Es necesario que el representante Legal de FT Desarrollos Inmobiliarios S.A.S este debidamente facultado para la suscripción del Contrato.



**Monica Fajardo Circado**

Abogado Jr

☎ : (571) 644 77 00. Ext. 1076 | ✉ : [mfajardo@alianza.com.co](mailto:mfajardo@alianza.com.co)

📍 : Bogotá, Av. 15 # 100 - 43 Piso 3 y 4

🌐 : [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co)

*"Salva un árbol...no imprimas este mail a menos que realmente lo necesites"*

El 25 de noviembre de 2013 14:15, Nohely Patricia Consuegra Jimenez <nconsuegra@alianza.com.co> escribió:

Buenas Tardes Monica,

Por favor nos colaboras con VoBo. del documento del asunto, para proceder a la firma de Peggy como Representante Legal.

Adjunto remito alcance a la ficha y Cámara de Comercio de la sociedad.

Gracias.

Cordial Saludo,



**Nohely Consuegra Jimenez**

Dir. Cial. Negocios Fiduciarios

☎ : (575) 385 25 25. Ext. 5116 | ✉ : [nconsuegra@alianza.com.co](mailto:nconsuegra@alianza.com.co)

📍 : Barranquilla, Cra. 56 # 75 - 155 Local 1

☎ : 314 238 39 74 | 🌐 : [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co)

*"Salva un árbol...no imprimas este mail a menos que realmente lo necesites"*

**Aviso Legal:** Este mensaje (Incluyendo sus anexos) está destinado únicamente para el uso de la persona o entidad a la cual está direccionado y contiene información que es de uso privilegiado, confidencial y no es de carácter público. Si usted no es el destinatario intencional, se le informa que cualquier uso, difusión, distribución o copiado de esta comunicación está terminantemente prohibido. Si usted ha recibido esta comunicación por error, notifiquenos inmediatamente y elimine este mensaje. Este mensaje y sus anexos han sido revisados con software antivirus, para evitar que contenga código malicioso que pueda afectar sistemas de cómputo, sin embargo es responsabilidad del destinatario confirmar este hecho en el momento de su recepción. Gracias.

**Aviso Legal:** Este mensaje (Incluyendo sus anexos) está destinado únicamente para el uso de la persona o entidad a la cual está direccionado y contiene información que es de uso privilegiado, confidencial y no es de carácter público. Si usted no es el destinatario intencional, se le informa que cualquier uso, difusión, distribución o copiado de esta comunicación está terminantemente prohibido. Si usted ha recibido esta comunicación por error, notifiquenos inmediatamente y elimine este mensaje. Este mensaje y sus anexos han sido revisados con software antivirus, para evitar que contenga código malicioso que pueda afectar sistemas de cómputo, sin embargo es responsabilidad del destinatario confirmar este hecho en el momento de su recepción. Gracias.

**Aviso Legal:** Este mensaje (Incluyendo sus anexos) está destinado únicamente para el uso de la persona o entidad a la cual está direccionado y contiene información que es de uso privilegiado, confidencial y no es de carácter público. Si usted no es el destinatario intencional, se le informa que cualquier uso, difusión, distribución o copiado de esta comunicación está terminantemente prohibido. Si usted ha recibido esta comunicación por error, notifiquenos inmediatamente y elimine este mensaje. Este mensaje y sus anexos han sido revisados con software antivirus, para evitar que contenga código malicioso que pueda afectar sistemas de cómputo, sin embargo es responsabilidad del destinatario confirmar este hecho en el momento de su recepción. Gracias.

05/12/13

Correo de Alianza Fiduciaria S.A. - Re: Solicitud VoBo Contrato Fideicomiso Gran Bazar

**Aviso Legal:** Este mensaje (Incluyendo sus anexos) está destinado únicamente para el uso de la persona o entidad a la cual está direccionado y contiene información que es de uso privilegiado, confidencial y no es de carácter público. Si usted no es el destinatario intencional, se le informa que cualquier uso, difusión, distribución o copiado de esta comunicación está terminantemente prohibido. Si usted ha recibido esta comunicación por error, notifiquenlos inmediatamente y elimine este mensaje. Este mensaje y sus anexos han sido revisados con software antivirus, para evitar que contenga código malicioso que pueda afectar sistemas de cómputo, sin embargo es responsabilidad del destinatario confirmar este hecho en el momento de su recepción. Gracias.



**OTROSI N°1 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA  
FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

---

Entre los suscritos, a saber:

a) **JORGE ANDRES ARANGO MARTÍNEZ**, mayor de edad, domiciliado en Barranquilla, identificado con cédula de ciudadanía número 72.309.614 expedida en Puerto Colombia (Atlántico), quien obra en nombre y representación de la sociedad **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, identificada con el NIT 900.657.431-6, sociedad comercial legalmente constituida mediante Acta de Accionistas del 5 Septiembre de 2.013, inscrita el 23 de Septiembre de 2.013 bajo el número 0036608 del Libro IX, tal como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta; persona jurídica que en el contrato de fiducia mercantil de la referencia actúa en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE**.

b) **PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA**, identificada con la cédula de ciudadanía número 22.479.100 expedida en Barranquilla, quien dijo ser mayor de edad, domiciliada y residente en Barranquilla, quien en su calidad de Suplente del Presidente, en el presente documento obra en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública Número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Circulo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que actúa única y exclusivamente en su condición de vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA – NIT 830.053.812-2**.

Hemos convenido, mediante el presente otrosi, la modificación parcial de algunas disposiciones del contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO GRAN BAZAR, celebrado entre los aquí comparecientes el día veintidós (22) de noviembre de dos mil trece (2.013), de conformidad con las siguientes

**CLÁUSULAS**

**CLÁUSULA PRIMERA:** Se modifican las definiciones de "PROYECTO" y "UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO" contenidas en la Cláusula Primera del Contrato de Fiducia mercantil, las cuales quedarán así:

**PRIMERA. DEFINICIONES:** Para los efectos del presente contrato, las palabras o términos que aquí se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:

(...)

**PROYECTO:** Desarrollo inmobiliario conformado por doscientos cuarenta y un (241) locales comerciales sometidos al régimen de propiedad horizontal, que se denominará **GRAN BAZAR SANTA MARTA**, el cual se desarrollará en los lotes de terreno ubicados en la Calle 22 No 4-06 de la ciudad de Santa Marta, Magdalena, identificados con el folios de matricula inmobiliaria números 080-6595, 080-6601 y 080-6596 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta y contará con un aproximado de CINCO MIL NOVENTA COMA SETENTA Y UN METROS CUADRADOS (5090,71 m<sup>2</sup>) de área vendible. Con base en lo anterior, la nomenclatura interna del Proyecto será modificada para ajustarla al número de locales establecidos en la presente cláusula.

(...)

**UNIDADES INMOBILIARIAS DEL PROYECTO:** Serán doscientos cuarenta y un (241) locales comerciales, de conformidad con la(s) Licencia(s) de Construcción vigente(s) respecto de los inmuebles que se transfieran al fideicomiso y se deriven del desarrollo del PROYECTO.

*Parágrafo: Como consecuencia de lo anterior, se ajustará la nomenclatura interna del Proyecto.*

**CLÁUSULA SEGUNDA:** Se modifica la Cláusula Décima; acápite "PERÍODO PREOPERATIVO", la cual, en lo referente a la primera de las CONDICIONES DE GIRO, quedará así:

**DÉCIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO:** El PROYECTO será desarrollado mediante dos periodos así: periodo preoperativo y periodo operativo, cuyas finalidades se indican a continuación:

**PERÍODO PREOPERATIVO:** (...)

*Para tener por obtenidas las CONDICIONES DE GIRO, será necesario:*

- *La existencia y entrega de contratos de encargo de inversión con su correspondiente carta de instrucciones que correspondan al cincuenta por ciento (50%) del área privada enajenable prevista del PROYECTO, esto es DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS COMA CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (2386,48 m<sup>2</sup>), y sus respectivos contratos de vinculación debidamente suscritos por las partes y con todos los documentos soportes de la información que contienen (sin incluir la vinculación de beneficio de área del tradente o canjes por lote). El referido porcentaje ha sido establecido por EL FIDEICOMITENTE GERENTE, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO.*

{...}

**CLÁUSULA TERCERA:** Que los Encargantes/Beneficiarios de área interesados en adquirir una unidad inmobiliaria del PROYECTO tendrán que aceptar expresamente las modificaciones relativas al PROYECTO y al nuevo punto de equilibrio, pues las mismas constituyen reformas a las especificaciones y CONDICIONES DE GIRO que les fueron previamente informadas.

**CLÁUSULA CUARTA:** Las partes manifiestan que las demás cláusulas del contrato de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN INMOBILIARIA constitutivo del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, suscrito el día veintidós (22) de noviembre de dos mil trece (2013), permanecen vigentes en todo su contenido, salvo en lo que contrarie lo aquí modificado.

Como constancia de lo anterior, se firma en dos originales, en Barranquilla a los seis (6) días del mes de Agosto de 2014.

EL FIDEICOMITENTE GERENTE

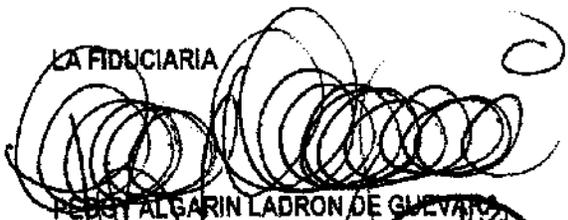
  
JORGE ANDRÉS ARANGO MARTÍNEZ

C.C. 72.309.614 expedida en Puerto Colombia (Atlántico)

FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.

NIT 900.657.431-6

LA FIDUCIARIA

  
PEDRO ALGARIN LADRON DE GUEVARI

C.C. 21.479.100 expedida en Barranquilla

Representante legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA

NIT 830.053.812-2





Barranquilla, 16 de Abril de 2015



**Alianza**  
**Fiduciaria**



Fecha 21/04/2015 03:14:06 p.m. (S) Q95902  
Destinatario FIDEICOMISO GRAN BAZAR  
Remitente EFRAIN DAVID STAND GUZMAN

Antec  
Q93888

Señores:  
**FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**  
**ATN: ANDRES ARANGO**  
Calle 77B # 59 – 61 Oficina 907, Edificio Las Américas II  
Ciudad

**REFERENCIA: REMISION OTROSI No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA FIDEICOMISO  
GRAN BAZAR SANTA MARTA – Q93888**

Por medio de la presente nos permitimos remitir debidamente suscrito por representante legal de Alianza Fiduciaria, un (1) ejemplar del Otrosí No. 2 al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria denominado Fideicomiso Gran Bazar Santa Marta.

Cordialmente,



**EFRAIN STAND GUZMAN**  
Asistente Senior de Negocios Fiduciarios  
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.





**OTROSI No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

- (i) **JORGE ANDRES ARANGO MARTINEZ**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.309.614 expedida en Puerto Colombia, quien actúa en nombre y representación legal de **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, sociedad comercial identificada con NIT 900.657.431-6, sociedad comercial legalmente constituida por acta de accionistas del 5 de septiembre de 2013, inscrita el 23 de septiembre de 2013 bajo el número 0036608 del Libro IX, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**;
- y
- (ii) **PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA**, mayor de edad, domiciliada en Barranquilla, República de Colombia, identificada con la C.C. No. 22.479.100 de Barranquilla, quien en su calidad Suplente del Presidente y por ende como Representante Legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá, y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cati, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual se adjunta, sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA** hemos convenido celebrar el presente Otrosí No. 2 al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN** constitutivo del **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**, la cual es aprobada por el único **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA** con la firma del presente documento



## **ANTECEDENTES**

**PRIMERO:** Mediante documento privado de fecha veintitrés (22) de noviembre de dos mil trece (2013) se suscribió entre FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE y ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de FIDUCIARIA, contrato de fiducia mercantil constitutivo del PATRIMONIO AUTONOMO denominado FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA. (En adelante "El Contrato")

**SEGUNDO:** Posteriormente, el Contrato de Fiducia Mercantil fue modificado mediante el Otrosí No. 1 suscrito por las Partes el día 6 de agosto de 2014, y mediante el cual se modificaron algunas disposiciones relativas a las definiciones, al periodo preoperativo, entre otras.

**TERCERA:** Es la intención de las partes modificar el Contrato, con el fin de prorrogar la etapa preoperativa por 120 días más.

Por estos motivos, se hace necesario suscribir el presente otrosí, con el fin de ajustar el Contrato conforme los antecedentes mencionados.

Con base en lo anterior, las partes acuerdan las siguientes:

## **CLAUSULAS**

**PRIMERA:** Se modifica la cláusula decima del Contrato en lo relativo al PREOPERATIVO, únicamente lo relativo al término para la culminación del mismo, la cual quedará como sigue:

***"DECIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO: El PROYECTO será desarrollado mediante dos periodos uno pre-operativo y uno operativo, cuyas finalidades se indican a continuación:***



**PERIODO PREOPERATIVO:**

(...)

*El término para la culminación del periodo pre-operativo es el 22 de julio de 2015. Vencido el plazo sin que se haya cumplido con los requisitos anteriores, se restituirán los recursos entregados por los BENEFICIARIOS DE AREA, que previamente hayan suscrito encargos fiduciarios de inversión y sus correspondientes cartas de instrucciones con respecto a una unidad inmobiliaria resultante del PROYECTO, y se procederá de la forma establecida más adelante, en la cláusula relativa a la liquidación anticipada del PATRIMONIO AUTONOMO”.*

(...)

**SEGUNDO:** El FIDEICOMITENTE GERENTE se obliga a suscribir con los terceros vinculados a la fecha, otrosíes a las cartas de instrucciones en las cuales se acepten los cambios realizados mediante el presente instrumento. El envío de los mencionados documentos deberá darse antes de la fecha prevista para el Cumplimiento de las Condiciones de Giro, de lo contrario los recursos de los terceros serán administrados conforme a las cartas de instrucciones inicialmente suscritas.

**TERCERA:** Salvo la cláusula que se modifica, las demás cláusulas del contrato de fiducia denominado FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, una vez entre en vigencia la presente modificación se mantienen vigentes en todo, excepto en lo que contrarie lo mencionado en el presente contrato.

Para constancia de lo anterior se firma en Barranquilla, a los 24 días del mes de Marzo de 2015, en dos (2) ejemplares de igual contenido,

**FIRMAS EN LA PÁGINA SIGUIENTE**



**EL FIDEICOMITENTE GERENTE,**

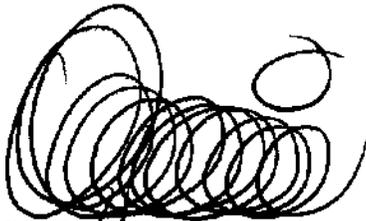
  
**JORGE ANDRES ARANGO MARTINEZ**

**C.C. 72.309.614 de Puerto Colombia**

**Representante Legal**

**FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS**

  
**LA FIDUCIARIA,**

  
**PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA**

  
**C.C. 22.479.100**

  
**Representante Legal**

**Alianza Fiduciaria**







Efraín David Stand Guzman <estand@alianza.com.co>

**Consulta Fidelcomiso Gran bazar**

Javier Alfonso Viola Perez <jviola@alianza.com.co>

16 de abril de 2015, 10:39

Para: Efraín David Stand Guzman <estand@alianza.com.co>

Cc: Diana María Salinas Toloza <dsalinas@alianza.com.co>, Cesar Salas Niebles <csalas@alianza.com.co>, Nereida Palencia Betancourt <npalencia@alianza.com.co>

Hola Efra,

Que pena la demora. Me permito informar que no hay observaciones al documento adjunto, por lo que procede nuestra firma.

Cordial Saludo,

Javier Viola Perez  
Abogado  
Alianza Fiduciaria  
Tel: (575) 385 25 25 Ext: 5103  
jviola@alianza.com.co  
Barranquilla, Cra. 56 # 75 - 155 Local 1



Aún no ha solicitado su usuario y contraseña para consultar su portafolio? Lo invitamos a que lo haga ingresando por Alianza en Línea

(El texto ciego está oculto)  
(El texto ciego está oculto)





Alianza  
Fiduciaria



Barranquilla, 16 de Abril de 2015

Fecha 21/04/2015 03:14:06 p.m. (S) Q96302  
Destinatario FIDEICOMISO GRAN BAZAR  
Remitente EFRAIN DAVID STAND GUZMAN

Antec  
Q93688

Señores:  
**FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**  
**ATN: ANDRES ARANGO**  
Calle 77B # 59 – 61 Oficina 907, Edificio Las Américas II  
Ciudad

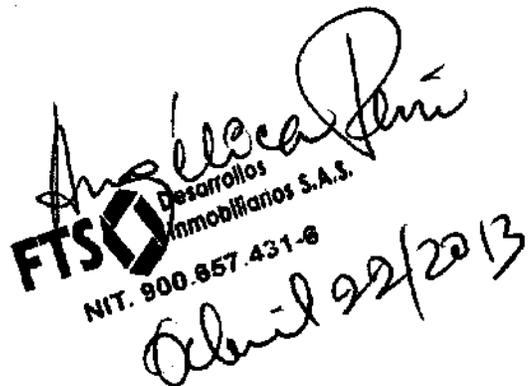
**REFERENCIA: REMISION OTROSI No. 2 AL CONTRATO DE FIDUCIA FIDEICOMISO  
GRAN BAZAR SANTA MARTA – Q93688**

Por medio de la presente nos permitimos remitir debidamente suscrito por representante legal de Alianza Fiduciaria, un (1) ejemplar del Otrosí No. 2 al contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria denominado Fideicomiso Gran Bazar Santa Marta.

Cordialmente,



**EFRAIN STAND GUZMAN**  
Asistente Senior de Negocios Fiduciarios  
ALIANZA FIDUCIARIA S.A.



**FTS** Desarrollos  
Inmobiliarios S.A.S.  
NIT. 900.657.431-8  
Abril 22/2013

**OTROSI No. 3 AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL  
FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

**JORGE ANDRES ARANGO MARTINEZ**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.309.614 expedida en Puerto Colombia, quien actúa en nombre y representación legal de **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, sociedad comercial identificada con NIT 900.657.431-6, sociedad comercial legalmente constituida por acta de accionistas del 5 de septiembre de 2013, inscrita el 23 de septiembre de 2013 bajo el número 0036608 del Libro IX, todo lo cual consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta, quien para efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**;

**PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA**, mayor de edad, domiciliada en Barranquilla, República de Colombia, identificada con la C.C. No. 22.479.100 de Barranquilla, quien en su calidad Suplente del Presidente y por ende como Representante Legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros domiciliada en Bogotá, y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública número quinientos cuarenta y cinco (#545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual se adjunta, sociedad que en adelante se denominará **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA** hemos convenido celebrar el presente Otrosí No. 3 al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN** constitutivo del **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**, que se registrará por las siguientes cláusulas, previo los siguientes:

**ANTECEDENTES**

**PRIMERO:** Mediante documento privado de fecha veintitrés (22) de noviembre de dos mil trece (2013) se suscribió entre **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.** en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en calidad de



FIDUCIARIA, contrato de fiducia mercantil constitutivo del PATRIMONIO AUTONOMO denominado FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA. (En adelante "El Contrato").

**SEGUNDO:** Posteriormente, el Contrato de Fiducia Mercantil fue modificado mediante el Otrosí No°1 y No°2 de fechas 6 de agosto de 2014 y 24 de marzo de 2015, respectivamente.

**TERCERA:** Que es la intención de las partes modificar el numero de las unidades del proyecto, prorrogar el tiempo de la etapa operativa y modificar las comisiones del contrato.

Por estos motivos, se hace necesario suscribir el presente otrosí, con el fin de ajustar el Contrato conforme los antecedentes mencionados.

Con base en lo anterior, las partes acuerdan las siguientes:

## CLAUSULAS

**PRIMERA:** Se modifica parcialmente la cláusula Primera del Contrato en lo relativo a la definición del "Proyecto", la cual quedará como sigue:

*"PRIMERA. DEFINICIONES: Para los efectos de este contrato, las palabras o términos que a continuación se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:*

...

**PROYECTO:** desarrollo inmobiliario conformado por un área vendible de 5.049,23M2 y ciento cuarenta y ocho (148) locales comerciales, sometidos al régimen de propiedad horizontal, que se denominara GRAN BAZAR SANTA MARTA, el cual se desarrollará en los lotes ubicados en la calle 22 No. 4-06 de la ciudad de Santa Marta – Magdalena, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 080-6595,



080-6601 y 080-6596 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta”.

...

**SEGUNDA:** Se modifica parcialmente la cláusula Decima del Contrato en lo relativo a la duración de la etapa operativa, la cual quedará como sigue:

**“DECIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO:** El PROYECTO será desarrollado mediante dos periodos uno pre-operativo y uno operativo, cuyas finalidades se indican a continuación:

...

*El término para la culminación del periodo operativo es de veinticuatro (24) meses, contados a partir de la fecha de obtención de las CONDICIONES DE GIRO, dicho término podrá ser prorrogado automáticamente, así: una primera prorrogación por tres (3) meses adicionales y una segunda prorrogación por seis (6) meses adicionales. Estas fechas deberán aparecer en los contratos de vinculación suscritos por los BENEFICIARIOS DE AREA”.*

**TECERA:** Se modifica parcialmente la cláusula Vigésima del Contrato, la cual quedará como sigue:

**“VIGÉSIMA. REMUNERACIÓN DE ALIANZA:** Como retribución por sus servicios, ALIANZA tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dineros:

...

*Con posterioridad a la fecha de cumplimiento de las CONDICIONES DE GIRO se cobrará una comisión de CIENTO CUARENTA Y SEIS MILLONES DE PESES (\$146.000.000) MCTE, pagaderos en veinticuatro (24) cuotas mensuales de igual los primeros cinco (5) días de cada mes. Esta comisión incluye la realización de 50 giros mensuales mediante transferencia electrónica de recursos. Cualquier giro adicional mediante transferencia electrónica de recursos tendrá un costo de QUINCE MIL PESOS (\$15.000). Cualquier giro que se realice mediante cheque tendrá un costo de dieciocho mil (\$18.000) moneda corriente.*



a) A partir del vigésimo quinto mes siguiente a aquel en que se cumplieron las **CONDICIONES DE GIRO**, se cobrará durante seis (6) meses una comisión equivalente a **SEIS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE PUNTO CINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE** (\$6.868.647,56); (ii) que pasados tres (3) meses desde el momento del pago del pago de la última cuota de comisión establecida para el periodo operativo se cobrará una comisión equivalente a tres (3) **SMMLV** pagaderos de manera mensual y hasta la liquidación del fideicomiso.

**CUARTA:** Con la suscripción del presente contrato **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** se obliga a notificar a cada uno de los Beneficiarios de áreas vinculados al **PROYECTO** de la modificación contenida en el presente documento, soporte de dicha notificación deberá allegarse a **ALIANZA**.

**QUINTA:** Salvo la cláusula que se modifica, las demás cláusulas del contrato de fiducia denominado **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**, una vez entre en vigencia la presente modificación se mantienen vigentes en todo, excepto en lo que contrarie lo mencionado en el presente contrato.

Para constancia de lo anterior se firma en Barranquilla, a los veintinueve (29) días del mes de agosto de 2017, en dos (2) ejemplares de igual contenido,

**EL FIDEICOMITENTE GERENTE.**

  
**JORGE ANDRES ARANGO MARTINEZ**  
Representante Legal  
**FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S**  
**LA FIDUCIARIA.**

  
**PEGO Y ALZARIN LADRON DE GUEVARA**  
Representante Legal  
**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**





## OTROSÍ No. 4 FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA

Entre los suscritos a saber de una parte:

- a) **PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Barranquilla, identificada con la cédula de ciudadanía número 22.479.100 expedida en Barranquilla, en calidad de Suplente del Presidente, obra en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en Bogotá D.C., legalmente constituida por escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) de fecha once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado adjunto para su protocolización expedido por la Superintendencia Financiera, quien se ha venido denominando **ALIANZA**.
  
- b) **JORGE ANDRÉS ARANGO MARTÍNEZ**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 72.309.614 de Puerto Colombia, actuando como Representante Legal de **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, sociedad identificada con NIT. **900.657.431-6**, legalmente constituida mediante documento privado de fecha cinco (5) de septiembre de 2013, inscrita en la Cámara de Comercio de Santa Marta el veintitrés (23) de septiembre de 2013 bajo el No. 36608 del Libro IX, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta, el cual se adjunta (Anexo No. 1), quien se ha venido denominando **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**.

Hemos convenido de común acuerdo, mediante el presente OTRO SI No. 4 modificar el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración celebrado entre **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** que dio origen al **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**, en los siguientes términos, previas las consideraciones mencionadas a continuación:

### CONSIDERACIONES

**PRIMERA:** Mediante documento privado de fecha veintidós (22) de noviembre de 2013 se suscribió entre la sociedad **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA** contrato de Fiducia Mercantil de Administración constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**. (En adelante "El Contrato").



## OTROSÍ No. 4 FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA

**SEGUNDA:** Que El Contrato ha sido modificado mediante Otrosí No. 1 de fecha seis (6) de agosto de 2014, Otrosí No. 2 de fecha veinticuatro (24) de marzo de 2015 y Otrosí No. 3 de fecha veintinueve (29) de agosto de 2017.

**TERCERA:** EL FIDEICOMITENTE ha solicitado la modificación del mencionado contrato, como quiera que desea ampliar el término del periodo operativo del PROYECTO.

**CUARTA:** Teniendo en cuenta lo indicado es voluntad de las partes modificar parcialmente El Contrato, de conformidad con las siguientes:

### CLAUSULAS

**PRIMERA.** Con la suscripción del presente documento las partes acuerdan modificar parcialmente clausula Primera del Contrato, cuyo texto será el siguiente:

*"PRIMERA. DEFINICIONES: Para los efectos del presente contrato, las palabras o términos que aquí se relacionan tendrán el significado que aquí se establece:*

*(...)*

***PROYECTO:** Desarrollo inmobiliario conformado por una área vendible de CINCO MIL CIENTO SETENTA Y TRES COMA NOVENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (5.173,98 m<sup>2</sup>), correspondientes a ciento cincuenta (150) locales comerciales y tres (3) islas comerciales, sometidas a régimen de propiedad horizontal, que se denominará GRAN BAZAR SANTA MARTA, el cual se desarrollará en los lotes de terreno ubicados en la Calle 22 No. 4-06 de la ciudad de Santa Marta, Magdalena, identificados con folio de matrícula inmobiliaria No. 080-6595, 080-6601 y 080-6596 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta."*

**SEGUNDA.** Con la suscripción del presente documento las partes acuerdan modificar parcialmente clausula Decima, cuyo texto será el siguiente:

*"DECIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO: EL PROYECTO será desarrollado mediante dos periodos uno pre-operativo y uno operativo, cuyas finalidades se indican a continuación:*

*(...)*

*El término para la culminación del periodo operativo es de veinticuatro (24) meses, contados a partir de la fecha de obtención de las CONDICIONES DE GIRO, dicho término podrá ser*





### **OTROSÍ No. 4 FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

*prorrogado automáticamente, así: una primera prórroga por tres (3) meses adicionales, una segunda prórroga por seis (6) meses más, y una última prórroga por un término de nueve (9) meses más, esto es hasta el mes de enero de 2019.*

**TERCERA:** Con la suscripción del presente documento las partes acuerdan modificar parcialmente clausula Vigésima, cuyo texto será el siguiente:

**"VIGÉSIMA. REMUNERACIÓN DE ALIANZA:** *Como retribución por sus servicios, ALIANZA tendrá derecho a título de comisión las siguientes sumas de dinero:*

*(...)*

*2. Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:*

- (...)*
- (...). Por acuerdo entre las partes se otorga un periodo de gracia al pago de la comisión aquí establecida por un término de dos (2) meses contados a partir del mes de febrero de 2018. Vencido este periodo se procederá a cobrar la comisión indicada en el inciso siguiente.*
- Desde del mes de abril de 2018 y hasta el mes de enero de 2019, se cobrara una comisión fija equivalente a SEIS MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE CON CINCUENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.868.647,56 MCTE), pagaderos mensualmente dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes. Esta comisión incluye la realización de cincuenta (50) giros mensuales mediante la transferencia de recursos. Cualquier giro adicional mediante transferencia electrónica de recursos tendrá un costo de QUINCE MIL PESOS M/CTE. (\$15.000). Cualquier giro que se realice mediante cheque tendrá un costo de DIECIOCHO MIL PESOS M/CTE. (\$18.000).*
- A partir del mes de marzo de 2019 se cobrará una comisión fija equivalente a TRES SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (3 SMMLV) pagaderos mensualmente dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes y hasta la liquidación del FIDEICOMISO. Esta comisión incluye la realización de cincuenta (50) giros mensuales mediante la transferencia de recursos. Cualquier giro adicional mediante transferencia electrónica de recursos tendrá un costo de QUINCE MIL PESOS M/CTE. (\$15.000).*



**OTROSÍ No. 4 FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

*Cualquier giro que se realice mediante cheque tendrá un costo de DIECIOCHO MIL PESOS M/CTE. (\$18.000). (...)"*

**CUARTA.** Con la suscripción del presente contrato el FIDEICOMITENTE se obliga a notificar la presente modificación a los BENEFICIARIOS DE ÁREA vinculados al FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA. Dichas notificaciones deberán ser remitidas a ALIANZA por parte del FIDEICOMITENTE por correo certificado y contar con sello de recibido del BENEFICIARIO DE ÁREA dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la suscripción del presente documento.

**QUINTA. PERMANENCIA:** Las partes manifiestan que la continuación de las cláusulas que por este documento se modifica y las demás cláusulas del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, se mantienen vigentes en todo su contenido salvo en aquello que contrarie la modificación realizada en este documento.

Como constancia de aceptación de su contenido, se suscribe el presente documento en dos (2) ejemplares de igual valor e idéntico tenor, con destino a cada una de las partes, a los veintidós (22) días del mes de abril de dos mil dieciocho (2018).

**EL FIDEICOMITENTE,**




---

**JORGE ANDRÉS ARANGO MARTÍNEZ**  
C.C. No. 72.309.614 de Puerto Colombia  
Representante Legal  
**FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**

**LA FIDUCIARIA,**




---

**PEGGY ALGARÍN LADRÓN DE GUEVARA**  
C.C. No. 22.479.100 de Barranquilla  
Representante Legal  
**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**



**OTROSI No. 5 FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

Entre los suscritos a saber de una parte:

- a) **PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Barranquilla, identificada con la cédula de ciudadanía número 22.479.100 expedida en Barranquilla, en calidad de Suplente del Presidente, actúa en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en Bogotá D.C., legalmente constituida por escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) de fecha once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado adjunto para su protocolización expedido por la Superintendencia Financiera, quien se ha venido denominando **ALIANZA**.
- b) **JORGE ANDRÉS ARANGO MARTINEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.309.614 expedida en Puerto Colombia, quien en su calidad de representante legal de **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, con **NIT. 900.657.431-6**, sociedad comercial legalmente constituida mediante Documento Privado número 1 del 05 de septiembre de 2013 del accionista único, registrado en Cámara de Comercio bajo el número 36608 del Libro IX del registro mercantil el 23 de septiembre de 2013, todo lo cual consta en certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta, sociedad que se ha venido denominando **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**,

Hemos convenido de común acuerdo, mediante el presente OTRO SI No. 5 modificar el contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración celebrado entre las partes, en los siguientes términos previas las consideraciones mencionadas a continuación:





**OTROSI No. 5 FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**  
**CONSIDERACIONES**

**PRIMERA:** Mediante documento privado de fecha 22 de noviembre de 2013 se suscribió entre la sociedad **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, en calidad de FIDEICOMITENTE y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en calidad de FIDUCIARIA, contrato de fiducia mercantil de administración constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA.**

**SEGUNDA:** Que el Contrato en mención ha sido modificado mediante Otrosí No. 1 de fecha 6 de agosto de 2014, Otrosí No. 2 de fecha 24 de marzo de 2015, Otrosí 3 de fecha 29 de agosto de 2017 y Otrosí No. 4 de fecha 22 de abril de 2018.

**TERCERA:** Teniendo en cuenta lo indicado es voluntad de las partes modificar parcialmente el citado contrato fiduciario, de conformidad con las siguientes:

**CLAUSULAS**

**PRIMERA:** Se modifica parcialmente la Cláusula Decima, relativa al desarrollo operativo, la cual quedará como sigue:

*"DECIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO: EL PROYECTO será desarrollado mediante dos periodos así: periodo pre-operativo y periodo operativo, cuyas finalidades se indican a continuación:*

*"(...).*

**PERIODO OPERATIVO:** *Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las CONDICIONES DE GIRO.*



*El término del periodo operativo será prorrogado hasta el día 22 de diciembre de*



**OTROSI No. 5 FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

(...)."

**SEGUNDA:** Con la suscripción del presente contrato el FIDEICOMITENTE se obliga a notificar la presente modificación a los BENEFICIARIOS DE ÁREA vinculados al **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**. Dichas notificaciones deberán ser remitidas a ALIANZA por parte del FIDEICOMITENTE con la constancia de recibido del BENEFICIARIO DE ÁREA o la guía del correo mediante el cual se remite dicha notificación a la dirección del BENEFICIARIO DE ÁREA registrada en ALIANZA, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la suscripción del presente documento.

**TERCERA.** Con la suscripción del presente documento las partes acuerdan modificar parcialmente el Parágrafo Segundo de la cláusula Vigésima, cuyo texto será el siguiente:

"(...).

**"VIGESIMA. REMUNERACION DE ALIANZA:** Como retribución por sus servicios, **ALIANZA** tendrá derecho a título de comisión a las siguientes sumas de dinero:

(...).

2. Una comisión de administración cobrada de la siguiente manera:

- (...).
- Desde el mes de abril de 2018 y hasta el mes de diciembre de 2019, se cobrará una comisión fija equivalente a **SEIS MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y SIETE PESOS CON CINCUENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6.868.647,56 M/CTE)**, pagaderos mensualmente dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes. Esta comisión incluye la realización de cincuenta (50) giros mensuales mediante la transferencia de recursos. Cualquier giro adicional mediante transferencia electrónica de recursos tendrá un costo de **QUINCE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$15.000 M/CTE)**. Cualquier giro que se realice mediante





**OTROSI No. 5 FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

*cheque tendrá un costo de DIECIOCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$18.000 M/CTE).*

- *A partir del mes de febrero de 2020 se cobrará una comisión fija equivalente a TRES SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (3 SMMLV) pagaderos mensualmente dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes y hasta la liquidación del FIDEICOMISO. Esta comisión incluye la realización de cincuenta (50) giros mensuales mediante la transferencia de recursos. Cualquier giro adicional mediante transferencia electrónica de recursos tendrá un costo de QUINCE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$15.000 M/CTE). Cualquier giro que se realice mediante cheque tendrá un costo de DIECIOCHO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$18.000 M/CTE).*

(...)."

**CUARTA. PERMANENCIA:** Las partes manifiestan que la continuación de las cláusulas que por este documento se modifica y las demás cláusulas del contrato de fiducia mercantil de administración del **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**, se mantienen vigentes en todo su contenido salvo en aquello que contrarie la modificación realizada en este documento.

Como constancia de aceptación de su contenido, se suscribe el presente documento en dos (2) ejemplares de igual valor e idéntico tenor, con destino a cada una de las partes, a los doce (12) días del mes de abril de dos mil diecinueve (2019).





# Alianza

Fiduciaria

t: (575) 385 2525  
Calle 77b No. 57-103 Local 2 Edificio  
Green Towers  
Barranquilla, Colombia

## OTROSI No. 5 FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA

LA FIDUCIARIA,

PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA

Representante Legal

ALIANZA FIDUCIARIA S.A.



EL FIDEICOMITENTE,

JORGE ANDRÉS ARANGO MARTINEZ

Representante Legal

FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.

EL CIRCULO  
"LLA  
SADO

## ACUERDO PARA USO DE LA FIRMA ELECTRÓNICA

Para la legalización de los documentos, LAS PARTES acuerdan que los documentos necesarios para ello serán firmados utilizando mecanismos de firma electrónica de conformidad con el decreto 2364 de 2012, mediante mecanismos que cumplen los requisitos allí contemplados y que LAS PARTES reconocen como confiables y apropiados.

LAS PARTES aceptan que los documentos serán firmados mediante el método de firma electrónica de la PLATAFORMA DE FIRMA ELECTRÓNICA VOZDATA. Es importante para LAS PARTES que firman este documento, tener en cuenta los siguientes aspectos:

### Consideraciones:

1. Que la ley 527 de 1999 consagró la firma electrónica como equivalente de la firma manuscrita, dándole la misma validez y efectos jurídicos que los de la firma manuscrita, siempre y cuando cumpla con los requisitos de confiabilidad consagrados en el Decreto 2364 de 2012, o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.
2. Que de conformidad con el numeral 1 del artículo 1 del Decreto 2364 de 2012, para el uso de la firma electrónica se requiere de un acuerdo de voluntades, mediante el cual se estipulen las condiciones legales y técnicas a las cuales se ajustarán las partes para realizar comunicaciones, efectuar transacciones, crear documentos electrónicos o cualquier otra actividad mediante el uso del intercambio electrónico de datos.
3. Que según lo establece el artículo 7 del Decreto 2364 de 2012, se presume que los mecanismos o técnicas de identificación personal o autenticación electrónica según el caso, que acuerden utilizar las partes mediante acuerdo, cumplen con los requisitos de firma electrónica.

Con fundamento en lo anterior, las partes acuerdan las siguientes cláusulas:

**PRIMERA-DEFINICIONES.** Bajo este acuerdo, los siguientes términos y expresiones tendrán el significado que se establece a continuación, sin perjuicio de las demás definiciones contenidas en la ley 527 de 1999, o aquellas normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan:

**Acuerdo para Uso de Firma Electrónica:** Es el presente acuerdo con las modificaciones que se hagan al mismo.

**Confiabilidad y Apropiabilidad de la Firma Electrónica:** *La firma electrónica se considerará confiable para el propósito por el cual el mensaje de datos fue generado o comunicado si:*

1. Los datos de creación de la firma, en el contexto en que son utilizados, corresponden exclusivamente al firmante.

2. Es posible detectar cualquier alteración no autorizada del mensaje de datos, hecha después del momento de la firma.

*Parágrafo. Lo dispuesto anteriormente se entenderá sin perjuicio de la posibilidad de que cualquier persona:*

- 1. Demuestre de otra manera que la firma electrónica es confiable; o*
- 2. Aduzca pruebas de que una firma electrónica no es confiable.*

Para los anteriores efectos VOZDATA, se estima tanto confiable como apropiado para el fin para el cual el mensaje fue generado y comunicado.

**SEGUNDA-OBJETO.** Definir las reglas de validez jurídica de la información y las comunicaciones basadas en mensajes de datos para el intercambio de mensajes de datos y del método de firma electrónica vinculada con los servicios que LA EMPRESA le provee a EL USUARIO, CLIENTE y/o tercero a través de la herramienta tecnológica VOZDATA, con los requisitos de confiabilidad y seguridad consagrados en los artículos 4 y 8 del Decreto 2364 de 2012, o aquellas normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

**TERCERA-ACEPTACIÓN DEL ACUERDO Y VALIDEZ DEL CONTENIDO DE LOS DOCUMENTOS.** La aceptación del presente Acuerdo, para el uso de la firma electrónica el USUARIO, tendrá lugar cuando se presente cualquiera de los siguientes eventos: i) Empleo de un mecanismo de aceptación o de un método de firma electrónica, que establezca LA EMPRESA en cualquier tiempo. ii) Utilización de cualquiera de los servicios que LA EMPRESA provea a los visitantes o usuarios a través de su sitio web o de otros canales informáticos o telemáticos.

**PARÁGRAFO-** A partir de la aceptación del presente Acuerdo el USUARIO manifiesta su consentimiento y autorización expresa para que en la provisión de los servicios LA EMPRESA se utilicen métodos de firma electrónica con pleno valor legal y alcance probatorio conforme a lo dispuesto en la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012 y las demás normas que los modifiquen, adicionen o complementen.

**CUARTA-VALIDEZ DEL MÉTODO DE FIRMA ELECTRÓNICA.** El siguiente será el procedimiento que deberá adelantar LA EMPRESA con el USUARIO para firmar la información que remita LA EMPRESA en forma de mensajes de datos: a) El USUARIO debe suministrar ante LA EMPRESA, el nombre de quien firmará el documento, su correo electrónico y su número de teléfono móvil para que estos datos sean incorporados en la plataforma como mecanismo de autenticación para la firma de los mismos. b) La firma electrónica permite realizar acuerdos sin que se requiera para ello la presentación personal, para que ambas PARTES puedan celebrar acuerdos de forma más rápida y efectiva. c) Para realizar el firmado electrónico de este documento, LAS PARTES aceptan que el TOKEN será el número del teléfono celular de cada PARTE; siempre que se requiera firmar un acuerdo entre LAS PARTES, cada PARTE recibirá una llamada telefónica a su número, donde se le dará una CLAVE VALIDACION de cuatro (4) dígitos, que se escuchará y seguidamente se deberá recitar dígito a dígito cuando el sistema se lo solicite. Esta CLAVE DE VALIDACION (OTP), será diferente para cada una de LAS PARTES. Igualmente, ésta será válida única y exclusivamente para el trámite que se está realizando y no podrá

ser utilizada para trámites futuros. Esto garantiza a cada PARTE, que como poseedor de su teléfono celular y/o Tarjeta SIM, (el cual deberá tener a la mano al momento del firmado), es la única persona que podrá conocer la CLAVE DE VALIDACION enviada y, por ende, será la única que podrá firmar los acuerdos que realicen ambas PARTES.

## **PÁRAGRAFO 1. Condiciones de uso del servicio de firmado electrónico con VOZDATA**

1. Cuando cada PARTE requiera firmar, el sistema VOZDATA solicitará los siguientes datos: Nombre, Correo electrónico y Número celular.
2. VOZDATA, después de ser digitados los datos, enviará la CODIGO DE VALIDACION (OTP) de firmado al celular (Tarjeta SIM), la cual deberá ser recitada en la llamada para **confirmar el deseo de firmar el acuerdo que esté realizando**, en caso de no estar de acuerdo simplemente no recitar la CLAVE DE VALIDACION (OTP)
3. Firmado el acuerdo, la información y documentos que se hayan diligenciado, con todos los documentos que se hubieren anexado, el Hash es encriptado usando la llave privada de la Sociedad VOZDATA, y junto con la llave pública de VOZDATA, se agrega al documento teniendo en cuenta que es la Operadora del método de firma electrónica que usan las partes.
4. Posteriormente será entregado, vía email, en forma íntegra a cada una de LAS PARTES el documento en formato PDF. Este mecanismo reemplaza la presentación física de los documentos que soporten el trámite. La información digitada y los documentos (imágenes) anexados, será inmodificables luego del firmado, garantizando así la integridad de la información diligenciada.

**PARÁGRAFO 2. Modificaciones o cambio de email o de número celular.** Por razones de seguridad, la verificación de identidad realizada queda directamente asociada con la identificación de cada una de LAS PARTES - email – tarjeta SIM, por lo tanto, en caso de cambio del correo electrónico (email) o de número celular será indispensable, si alguna de LAS PARTES lo requiere a la otra PARTE, realizar un nuevo proceso de firmado del documento. En caso de no hacer el requerimiento una parte a la otra de volver a firmar el documento seguirá vigente de acuerdo a las condiciones al momento del afirma. Se recomienda especialmente que, en caso de cambio de número o cambio del correo electrónico, se informe a la otra PARTE quien considerará si se deben firmar nuevamente los documentos.

**PARÁGRAFO 3. Responsabilidad.** Teniendo en cuenta que el firmado electrónico de este acuerdo **SUSTITUYE LA PRESENTACION FÍSICA**, es necesario que cada PARTE lo haga sin delegarlo en ningún tercero; es decir, como al momento de firmar se llama al número celular, es importante que sea LA PARTE dueña quien se encargue de dar la información al Sistema al momento de ser requerida; hay que tener en cuenta que la administración de la firma, que es efectuada con una CODIGO DE VALIDACION (OTP), recitado con la voz y procesada en línea y tiempo real en el TOKEN (el celular); es responsabilidad exclusiva del firmante, pues es su obligación mantener el control y custodia sobre los datos de creación de la firma, de conformidad con el régimen legal vigente en materia de firma electrónica.

**QUINTA-OBLIGACIONES DEL USUARIO DEL MÉTODO DE FIRMA ELECTRÓNICA.** En virtud del presente Acuerdo el USUARIO acepta y se obliga a cumplir las siguientes reglas en relación con la validez y confiabilidad del método de firma electrónica definido por el LA EMPRESA: 1. Mantener control y custodia sobre los datos de creación de la firma. 2. Actuar con diligencia para evitar la utilización no autorizada de sus datos de creación de la firma. 3. Dar aviso oportuno a cualquier persona que posea, haya recibido o vaya a recibir documentos o mensajes de datos firmados electrónicamente por el firmante, si: a) El firmante sabe que los datos de creación de la firma han quedado en entredicho; o b) Las circunstancias de que tiene conocimiento el firmante dan lugar a un riesgo considerable de que los datos de creación de la firma hayan quedado en entredicho.

**PARÁGRAFO 1.** - Validez legal y confiabilidad del método de firma electrónica. En virtud del presente Acuerdo el USUARIO acepta expresamente que el método de firma electrónica descrito en la cláusula cuarta del mismo, cumple todos los requisitos de firma electrónica definidos en la del artículo 7 de la Ley 527 de 1999 y el artículo 4 del Decreto 2364 de 2012.

**PARÁGRAFO 2.** - Se entiende que los datos de creación del firmante han quedado en entredicho. cuando estos, entre otras, han sido conocidos ilegalmente por terceros, corren peligro de ser utilizados indebidamente, o el firmante ha perdido el control o custodia sobre los mismos y en general cualquier otra situación que ponga en duda la seguridad de la firma electrónica o que genere reparos sobre la calidad de la misma.

**SEXTA-CONFIDENCIALIDAD DE LOS DATOS.** LA EMPRESA se compromete y obliga a guardar secreto de todos los datos de carácter personal que conozca y a los que tenga acceso en virtud del presente contrato. Asimismo, custodiará e impedirá el acceso a los datos personales a cualquier usuario no autorizado o persona ajena a su organización. Estas obligaciones se extienden a cualquier fase del tratamiento sobre estos datos que pudiera realizarse y subsistirán incluso después de terminados los servicios. De igual modo, solamente tratará los datos conforme a las instrucciones que reciba expresamente del USUARIO, y no los destinará, aplicará o utilizará con fin distinto al que figure en el presente contrato. También se compromete a no revelar, transferir, ceder o de otro modo comunicar las bases de datos o los datos contenidos en ellas, ya sea verbalmente o por escrito, por medios electrónicos, papel o mediante acceso informático, ni siquiera para su conservación, a otras personas; salvo que el USUARIO autorice expresamente la comunicación de los datos a un tercero designado por aquél, al que hubiera encomendado la prestación de un servicio.

**SÉPTIMA-DEFINICIONES.** Para efectos de la aplicación del presente Acuerdo para el intercambio de mensajes de datos el siguiente será el alcance y significado de las definiciones relacionadas: a) Datos de creación de la firma electrónica. Datos únicos y personalísimos, que el firmante utiliza para firmar. b) Firma electrónica. Métodos tales como, códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, que permite identificar a una persona, en relación con un mensaje de datos, siempre y cuando el mismo sea confiable y apropiado respecto de los fines para los que se utiliza la firma, atendidas todas las circunstancias del caso, así como cualquier acuerdo pertinente. c) Firmante. Persona que posee los datos de creación de la firma y que actúa en nombre propio o por cuenta de la persona a la que representa. d) Mensaje de datos. La información generada, enviada, recibida, almacenada o comunicada por medios electrónicos, ópticos o similares, como pudieran ser, entre otros, el Intercambio Electrónico de Datos (EDI), Internet, el correo electrónico, el telegrama, el télex o el telefax. e) Firma digital. Se entenderá como un valor numérico que se adhiere a un mensaje de datos y que, utilizando un procedimiento matemático conocido, vinculado a la clave del iniciador y al texto del

mensaje permite determinar que este valor se ha obtenido exclusivamente con la clave del iniciador y que el mensaje inicial no ha sido modificado después de efectuada la transformación; f) Entidad de Certificación. Es aquella persona autorizada conforme a lo establecido en la Ley 527 de 1999, facultada para emitir certificados en relación con las firmas digitales de las personas, ofrecer o facilitar los servicios de registro y estampado cronológico de la transmisión y recepción de mensajes de datos, así como cumplir otras funciones relativas a las comunicaciones basadas en las firmas digitales.

**OCTAVA-MEDIO DE PRUEBA.** El USUARIO acepta que los mensajes de datos que envíe o reciba en desarrollo de los servicios y actividades de LA EMPRESA, se aceptan como medio de prueba de las comunicaciones realizadas entre ellos conforme a lo establecido en los artículos 5 al 13 de la Ley 527 de 1999 y en las normas que los adicionen, modifiquen o reglamenten.

De conformidad con lo anterior, las partes acuerdan suscribir el presente documento legalizado por ambas partes mediante el método de firma electrónica de documentos, por lo que, acuerdan el uso de la voz como método para el efecto autorizando su grabación a través de la llamada la cual es integrada al documento en el momento de vocalizar el código de validación.

## OTROSI No. 6 FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA

Entre los suscritos:

- a) **PEGGY ALGARÍN LADRÓN DE GUEVARA**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Barranquilla, identificada con la cédula de ciudadanía número 22.479.100, expedida en Barranquilla, quien en su calidad de Suplente del Presidente, obra en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros con domicilio principal en Bogotá D.C., legalmente constituida por escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) de fecha once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado adjunto para su protocolización expedido por la Superintendencia Financiera, quien se ha venido denominando **ALIANZA y/o LA FIDUCIARIA**.
- b) **MANUEL JULIÁN PUERTA GUORIYU**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 85.463.776, quien en su calidad de Gerente, actúa en nombre y representación de **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, identificada con NIT No. 900.657.431-6, sociedad comercial legalmente constituida mediante documento privado número 1 del cinco (5) de septiembre de dos mil trece (2013), inscrito en la Cámara de Comercio el veintitrés (23) de septiembre de dos mil trece (2013), bajo el número 36608 del Libro IX, todo lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta, sociedad que se ha venido denominando **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**,

Hemos convenido de común acuerdo, mediante el presente OTROSÍ No. 6, modificar el contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria que dio origen al **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**, en los siguientes términos, previas las consideraciones mencionadas a continuación:

### CONSIDERACIONES

**PRIMERA:** Mediante documento privado de fecha 22 de noviembre de 2013 se suscribió entre la sociedad **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, en calidad de FIDUCIARIA y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de FIDUCIARIA, contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria que dio origen al FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, (en adelante “El Contrato”).

**SEGUNDA:** Que el Contrato ha sido modificado mediante Otrosí No. 1 de fecha 6 de agosto de 2014, Otrosí No. 2 de fecha 24 de marzo de 2015, Otrosí No. 3 de fecha 29 de agosto de 2017, Otrosí No. 4 de fecha 22 de abril de 2018 y Otrosí No. 5 de fecha 12 de abril de 2019.

## OTROSI No. 6 FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA

**TERCERA:** El FIDEICOMITENTE ha solicitado la modificación del Contrato como quiera que desea incluir el periodo postoperativo y eliminar la condición de aprobación de pagos a cargo del INTERVENTOR como quiera que la obra se encuentra 100% terminada.

**CUARTA:** Que la terminación de la obra ha sido acreditada por el INTERVENTOR del PROYECTO mediante acta de fecha 26 de diciembre de 2019.

**QUINTA:** Teniendo en cuenta lo indicado es voluntad de las partes modificar parcialmente El Contrato de conformidad con las siguientes:

### CLÁUSULAS

**PRIMERA:** Con la suscripción del presente documento, las partes acuerdan incluir el numeral 10.3 de la Cláusula Décima relativa al Desarrollo del Proyecto, cuyo texto será el siguiente:

*“DÉCIMA. DESARROLLO DEL PROYECTO: EL PROYECTO será desarrollado mediante tres períodos así: i) preoperativo, ii) operativo y iii) postoperativo, cuyas finalidades se indican a continuación:*

(...)

**10.3. PERIODO POSOPERATIVO:** *Se inicia una vez se haya concluido el término establecido para el Periodo Operativo y el proyecto cuente con un avance de obra del 100%, circunstancia que se acreditará con un informe del INTERVENTOR, periodo que se extenderá hasta la liquidación del FIDEICOMISO”.*

**SEGUNDA:** Con la suscripción del presente documento, las partes acuerdan incluir el numeral 12 de la Cláusula Décima Segunda, relativa a Instrucciones, cuyo texto será el siguiente:

*“DÉCIMA SEGUNDA. INSTRUCCIONES: En desarrollo del presente contrato ALIANZA seguirá las enunciadas en el texto de este contrato, y las que se enumeran a continuación:*

(...)

*12. Efectuar con cargo y hasta la concurrencia de los recursos existentes en el FIDEICOMISO, los pagos que instruya el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, en los*

**OTROSI No. 6 FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

*términos establecidos en el presente contrato, los cuales no requerirán visto bueno del INTERVENTOR.*

(...)"

**TERCERA. PERMANENCIA:** Las partes manifiestan que la continuación de las cláusulas que por este documento se modifica y las demás cláusulas del Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliario **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**, se mantienen vigentes en todo su contenido salvo en aquello que contraríe la modificación realizada en este documento.

La fecha de suscripción del presente documento corresponderá a la de su firma digital establecida en la certificación de firma digital.

**EL FIDEICOMITENTE GERENTE,**

**LA FIDUCIARIA,**

**MANUEL JULIÁN PUERTA GUORIYU**  
C.C. No. 85.463.776  
Representante Legal  
**FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS**  
**S.A.S.**

Firmado digitalmente por  
Jorge Alberto Tamara Rocha  
Fecha: 2022.01.18 18:11:34  
9597

**PEGGY ALGARÍN LADRÓN**  
**DE GUEVARA**  
C.C. No. 22.479.100 de Barranquilla  
Representante Legal  
**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

Firmado digitalmente por  
Cecilia Alvarez Ramirez  
Fecha: 2022.01.19  
15:44:49 -05'00'



# Registro evidencia digital

## OTRO SI No 6 FID GRAN BAZAR SANTA MARTA

---

Creado por:	Jessica Paola Sanchez Wilisch (jessanchez@alianza.com.cc)
Fecha creación:	27/December/2021 18:16:57
País:	Colombia
Móvil - Fijo:	57 3114101190
Id Transacción:	e1b859b4-f878-4373-817d-eea814c92434

---

### Detalle de la evidencia digital

1. Jessica Paola Sanchez Wilisch (jessanchez@alianza.com.co) ha creado el documento con nombre OTRO SI No 6 FID GRAN BAZAR SANTA MARTA. 27/December/2021 18:16:57
2. El documento se ha enviado por correo electrónico a MANUEL JULIAN PUERTA GUOURIYU (manedoor@gmail.com) para su firma. 27/December/2021 18:16:57
3. Firmante MANUEL JULIAN PUERTA GUOURIYU (manedoor@gmail.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 28/December/2021 16:16:28
4. Firmante MANUEL JULIAN PUERTA GUOURIYU (manedoor@gmail.com) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 28/December/2021 16:17:02
5. Firmante MANUEL JULIAN PUERTA GUOURIYU (manedoor@gmail.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 28/December/2021 16:17:18
6. Firmante MANUEL JULIAN PUERTA GUOURIYU (manedoor@gmail.com) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación:5361 ( +573215089878 ). 28/December/2021 16:18:01



Alianza 

Fecha 26/04/2019 11:50:48 a.m. (S) Q297624  
Destinatario FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA  
Remitente JORGE ALBERTO TAMARA ROCHA Q29

Barranquilla, 24 Abril de 2019

Señor(a)  
FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.  
Grupo Fernández Inmuebles SAS  
Calle 77B #59- 61 oficina 907, Edificio las américas II  
Ciudad.

ASUNTO: ACUERDO DE ENTENDIMIENTO FIDEICOMISO GRAN BAZAR – Q296986

Estimado cliente,

De la manera más cordial nos permitimos remitir acuerdo de entendimiento debidamente firmado por Alianza Fiduciaria S.A. correspondiente al fideicomiso en asunto.

Cualquier inquietud adicional con gusto será atendida.

Coordialmente,

LAURA MILENA ZAPATA RODRIGUEZ  
Asistente de Gestión de Negocios Fiduciarios.  
Alianza Fiduciaria S.A.



**ACUERDO DE ENTENDIMIENTO**  
**ESCRITURACIÓN PROYECTO CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR SANTA MARTA**

Entre los suscritos **JORGE ANDRES ARANGO MARTINEZ**, quien dijo ser mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.309.614 expedida en Puerto Colombia (Atlántico), quien actúa en condición de representante legal de **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, identificada con NIT. 900.657.431-6, sociedad legalmente constituida mediante acta de accionistas del 5 de septiembre de 2013, inscrita el 23 de septiembre de 2013 bajo el número 0036608 del libro IX, tal como se acredita en el Certificado de Existencia y Representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta, quien actúa en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE**.

**PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA**, mayor de edad, domiciliada y residente en Barranquilla, identificada con la cédula de ciudadanía número 22.479.100 expedida en Barranquilla, quien en su calidad de Suplente del Presidente, en el presente documento obra en nombre y representación legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública Número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que obra única y exclusivamente en su condición de vocera y administradora del **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA** patrimonio autónomo constituido en virtud de la celebración del contrato de fiducia mercantil que consta en documento privado de fecha veintidós (22) de noviembre de 2013, manifestaron que comparecen a suscribir, como en efecto lo hacen el presente **ACUERDO DE ENTENDIMIENTO** para el procedimiento de escrituración del **PROYECTO CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR SANTA MARTA** previos los siguientes:

**CONSIDERANDOS:**

1. Mediante documento privado de fecha 22 de noviembre de 2013 se suscribió entre la sociedad **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIA** contrato de Fiducia Mercantil de Administración constitutivo del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**.
2. Que el objeto del contrato de fiducia consiste en que **ALIANZA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO**:
  - Mantenga la titularidad jurídica de los bienes transferidos para la conformación del **PATRIMONIO AUTONOMO** a título de fiducia mercantil, y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente al mismo título por **EL FIDEICOMITENTE** y los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**, incluidas las mejoras que se realicen por parte del **FIDEICOMITENTE**, de igual modo que sobre los inmuebles que conforman el **FIDEICOMISO** permita que **EL FIDEICOMITENTE** bajo su única responsabilidad técnica, financiera, jurídica y administrativa, desarrolle el **PROYECTO** inmobiliario denominado **CENTRO**





## ACUERDO DE ENTENDIMIENTO

### ESCRITURACIÓN PROYECTO CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR SANTA MARTA

**COMERCIAL GRAN BAZAR SANTA MARTA** y transfiera las unidades inmobiliarias del PROYECTO a los BENEFICIARIOS DE ÁREA en los términos y una vez cumplidos los requisitos de que trata el citado contrato fiduciario.

3. Que el Contrato de Fiducia Mercantil ha sido modificado mediante Otrosí No. 1 de fecha 6 de agosto de 2014, Otrosí No. 2 de fecha 24 de marzo de 2015, Otrosí No. 3 de fecha 29 de agosto de 2017 y Otrosí No. 4 de fecha 22 de abril de 2018.
4. Que con el fin de dar celeridad al proceso de firma de las escrituras públicas de las unidades inmobiliarias derivadas del **PROYECTO CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR SANTA MARTA**, EL GERENTE DEL PROYECTO y ALIANZA FIDUCIARIA S.A han decidido acordar el procedimiento más expedito para ello, razón por la cual se suscribe el presente Acuerdo de Entendimiento, que se ha de regir por las siguientes:

### CLÁUSULAS:

**PRIMERA.** Una vez cumplidas por parte del Beneficiario de Área respectivo, las obligaciones que en cabeza del mismo se derivan del contrato de vinculación por él suscrito respecto de una o varias unidades inmobiliarias derivadas del PROYECTO CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR SANTA MARTA, EL FIDEICOMITENTE GERENTE, enviará a ALIANZA una instrucción irrevocable conforme al formato acordado para tales efectos, y que se adjunta al presente documento como Anexo No. 1, mediante el cual instruye a ALIANZA para que ésta en su condición de vocera y administradora del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, autorice la escrituración de la o las unidades inmobiliarias mencionadas en el citado documento. Dicha instrucción contendrá:

1.- Un cuadro adjunto (ANEXO 1A), que también deberá ser enviado por medio electrónico, debidamente autorizado, en el cual se especificarán cada una de los ítems esenciales de las unidades inmobiliarias como también del Beneficiario de Área, al cual se le transferirá en el momento de la escrituración.

2.- Autorización otorgada por el FIDEICOMITENTE GERENTE, a través de la cual se instruya a ALIANZA para que como vocera y administradora del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, continúe con el trámite de expedición de poderes en el marco del presente acuerdo, en caso de que se presenten saldos a favor por un monto máximo de CIENTO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$100.000,00 MCTE) o pendientes de reconocimiento por parte del BENEFICIARIO DE ÁREA por un monto máximo de CIENTO MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$100.000,00 MCTE).

3.- En caso de requerirse la revocatoria total o parcial de un poder, el FIDEICOMITENTE deberá instruir a la FIDUCIARIA bajo los modelos de instrucción que forman parte del presente acuerdo. Recibida la mencionada instrucción, ALIANZA como vocera y administradora del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, procederá a realizar





## ACUERDO DE ENTENDIMIENTO

### ESCRITURACIÓN PROYECTO CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR SANTA MARTA

el aviso de revocatoria del mandato y expedir el nuevo poder según las condiciones señaladas por el FIDEICOMITENTE.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Las instrucciones descritas en la presente cláusula podrán ser enviadas por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE, a través del(los) siguiente(s) correo(s) electrónico(s) [aarango@fertam.com.co](mailto:aarango@fertam.com.co) y/o [asistenteproyectos@fertam.com.co](mailto:asistenteproyectos@fertam.com.co) y/o [vrodriguez@fertam.com.co](mailto:vrodriguez@fertam.com.co), en los cuales se deberá adjuntar: (i) la instrucción digitalizada debidamente firmada por el representante legal del FIDEICOMITENTE, y (ii) el Anexo 1A.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: RENUNCIA EXPRESA.-** El FIDEICOMITENTE GERENTE manifiesta que renuncia expresamente a interponer cualquier acción administrativa o judicial en contra de la FIDUCIARIA o del FIDEICOMISO, para desconocer la validez jurídica de las instrucciones impartidas a través de los correos electrónicos descritos en el párrafo primero anterior. Así mismo, renuncia a la facultad de interponer cualquier acción administrativa o judicial en contra de la FIDUCIARIA o del FIDEICOMISO, tendiente a determinar responsabilidad o solicitar indemnización de daños y perjuicios por la verificación de la identidad de quien emite las instrucciones a través de los correos electrónicos y la capacidad de cada uno de ellos tenga para determinados negocios jurídicos.

**PARÁGRAFO TERCERO: RATIFICACIONES.-** En todo caso, el FIDEICOMISO y/o la FIDUCIARIA, se encuentran facultados para requerir expresamente la instrucción del representante legal, por escrito remitido a la dirección de notificación física de la Fiduciaria.

**PARÁGRAFO CUARTO.** En consecuencia de lo anterior, EL FIDEICOMITENTE GERENTE del PROYECTO manifiesta desde ya que la información que se proporcionará mediante correo electrónico autorizado o de manera física, en el ANEXO 1A como parte de la instrucción irrevocable que se impartirá a ALIANZA FIDUCIARIA, es información veraz y completa, por lo cual en el evento de presentarse alguna inconsistencia en los datos incorporados en la misma, el FIDEICOMITENTE GERENTE del PROYECTO asume la responsabilidad en la demora que se pueda causar por parte de ALIANZA para el otorgamiento del respectivo poder, toda vez que, será necesario devolver la instrucción para que esta sea subsanada.

**PARÁGRAFO QUINTO. FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.,** en su calidad de FIDEICOMITENTE, manifiesto con la suscripción del presente documento que mantendrá indemne a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., y al FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA por cualquier reclamación que se presente, derivada del valor acordado entre el FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO DE ÁREA para la adquisición de las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto **CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR SANTA MARTA**. Manifiesto que el valor de las unidades inmobiliarias corresponderá al real que existan pactos privados en los que se señale un valor diferente, o existan sumas que se convengan o facturen de forma secreta. En todo caso, de existir pactos, me obligo





## ACUERDO DE ENTENDIMIENTO

### ESCRITURACIÓN PROYECTO CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR SANTA MARTA

como FIDEICOMITENTE enajenador a informar el precio convenido en ellos o manifestar su valor. Por último, manifiesto que soy el obligado al cumplimiento de todas las obligaciones de información precisa y verdadera respecto al valor de las unidades inmobiliarias resultantes del proyecto, bajo el marco establecido en la Ley 1943 de 2018, y por ende, saldré a la defensa de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., y del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA si fueren reclamados por cualquier concepto derivado del cumplimiento de dichas obligaciones, o su incumplimiento, o su cumplimiento deficiente.

**SEGUNDA.** Recibida la instrucción por parte del FIDEICOMITENTE FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S., ALIANZA procederá a realizar las verificaciones correspondientes y en caso que la instrucción se encuentre ajustada en su totalidad, procederá con la elaboración de un poder especial otorgado a favor de JORGE ANDRES ARANGO MARTINEZ, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 72.309.614 expedida en Puerto Colombia (Atlántico), quienes deberán tener la calidad de representante legal de la sociedad **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.** y cuyo texto será el establecido en el documento que se adjunta al presente como ANEXO No. 2, para que éste suscriba en nombre de ALIANZA como vocera y administradora del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, las escrituras pública indicadas en el respectivo poder. Dicho documento será enviado directamente al Notario, debidamente firmado por el representante legal de ALIANZA. Si al realizar la verificación de los datos, se encuentran inconsistencias, la instrucción será devuelta al FIDEICOMITENTE GERENTE indicando los motivos de su devolución para que sea subsanada.

**TERCERA.** El FIDEICOMITENTE GERENTE comparecerá a la Notaría Tercera del Circulo Notarial de Santa Marta, el día y la hora fijados para la firma de las escrituras públicas de transferencia de los bienes indicados en el o los respectivos poderes, y suscribirá las mismas en nombre y representación del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA.

**CUARTA.** Previamente, LAS PARTES elaborarán de común acuerdo las minutas de transferencia que deberán ser utilizados en la escrituración de las unidades inmobiliarias derivadas del PROYECTO CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR SANTA MARTA, formatos que se adjuntan al presente acuerdo como ANEXO No 3, estos formatos pre impresos, y firmados y sellados por las PARTES serán enviados, a la Notaría Tercera del Circulo Notarial de Santa Marta, también mediante medio correo electrónico, Despacho en el cual serán otorgadas la totalidad de las escrituras correspondientes al citado proyecto inmobiliario, indicando que las mismas no podrán ser modificadas sin la autorización expresa y escrita de los aquí firmantes.

**QUINTA.** Con la suscripción del presente Acuerdo de Entendimiento, el FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO se obliga a suscribir las escrituras públicas de las unidades inmobiliarias derivadas del PROYECTO CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR SANTA MARTA, única y exclusivamente en los formatos





**ACUERDO DE ENTENDIMIENTO**  
**ESCRITURACIÓN PROYECTO CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR SANTA MARTA**

previamente establecidos entre éste y ALIANZA, los cuales no podrán ser objeto de modificación o alteración en su texto sin la aprobación previa de ALIANZA.

Como constancia de aceptación irrevocable de su contenido, se suscribe el presente documento en dos (2) ejemplares de igual valor e idéntico tenor, con destino a cada una de las partes, a los once (11) días del mes de abril dos mil diecinueve (2019)

**LOS FIDEICOMITENTES**

  
**JORGE ANDRES ARANGO MARTINEZ**  
C.C. 72.309.614 de Puerto Colombia (Atlántico)  
Representante Legal  
**FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**

**ALIANZA,**

  
**PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA**  
C.C. No. 22.479.100 de Barranquilla  
Representante Legal  
**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**







Alianza



Fecha 26/04/2019 11:50:48 a.m. (S) Q297624  
Destinatario FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA  
Remitente JORGE ALBERTO TAMARA ROCHA

Barranquilla, 24 Abril de 2019

Señor(a)  
FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.  
Grupo Fernández Inmuebles SAS  
Calle 77B #59- 61 oficina 907, Edificio las américas II  
Ciudad.

**ASUNTO: ACUERDO DE ENTENDIMIENTO FIDEICOMISO GRAN BAZAR - Q296986**

Estimado cliente,

De la manera más cordial nos permitimos remitir acuerdo de entendimiento debidamente firmado por Alianza Fiduciaria S.A. correspondiente al fideicomiso en asunto.

Cualquier inquietud adicional con gusto será atendida.

Coordialmente,

LAURA MILENA ZAPATA RODRIGUEZ  
Asistente de Gestión de Negocios Fiduciarios.  
Alianza Fiduciaria S.A.

FTS Desarrollos  
Inmobiliarios S.A.S.  
NIT. 900.657.431-6



**EL DIRECTOR DE LA UNIDAD DE REGISTRO NACIONAL DE ABOGADOS Y  
AUXILIARES DE LA JUSTICIA DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA**

**CERTIFICA**

Certificado de Vigencia N.: 1910737

Que de conformidad con el Decreto 196 de 1971 y el numeral 20 del artículo 85 de la Ley 270 de 1996, Estatutaria de la Administración de Justicia, le corresponde al Consejo Superior de la Judicatura regular, organizar y llevar el Registro Nacional de Abogados y expedir la correspondiente Tarjeta Profesional, previa verificación de los requisitos señalados por la Ley.

En atención a las citadas disposiciones legales y una vez revisado los registros que contienen nuestra base de datos se constató que el (la) señor(a) **CECILIA DEL CARMEN ALVAREZ RAMIREZ**, identificado(a) con la **Cédula de ciudadanía No. 1129499695.**, registra la siguiente información.

**VIGENCIA**

CALIDAD	NÚMERO TARJETA	FECHA EXPEDICIÓN	ESTADO
Abogado	197497	13/12/2010	Vigente
<b>Observaciones:</b> -			

Se expide la presente certificación, a los **25** días del mes de **enero** de **2024**.

**ANDRÉS CONRADO PARRA RÍOS**  
**Director**

**CESION DE DERECHOS COMO BENEFICIARIO DE AREA**

**PROYECTO: GRAN BAZAR SANTA MARTA**  
**FIDEICOMISO: GRAN BAZAR SANTA MARTA**  
**ENCARGO No: 10043134896-0**

Entre los suscritos **Hernando Fuentes Herrera**, mayor de edad, domiciliado(s) y residente(s) en la ciudad de Santa Marta, identificado con la cedula de ciudadanía número 19.058.686 de Bogotá D.C, actuando en su propio nombre y representación, quien(es) en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL(LOS) CEDENTE(S)**, por una parte y por la otra, **Hernando Fuentes Herrera**, identificado con la cedula de ciudadanía número 19.058.686 de Bogotá actuando en calidad de Apoderado General de **Nísida Carmen Cecilia Fuentes Brito**, mayor de edad, domiciliado(s) y residente(s) en la ciudad de Cotean Du Lac, Quebec, Canadá, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.264.197 de Bogotá D.C, tal y como consta en la Escritura Pública No. 13 otorgada en la Notaría Segunda del Circulo de Santa Marta el 9 de Enero de 2014, quien(es) en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL(LOS) CESIONARIO(S)** se celebra el contrato de cesión de derechos de beneficio que se regula por las siguientes cláusulas, y en lo no establecido en ellas por las normas legales que regulen la materia:

**PRIMERA OBJETO:** **EL(LOS) CEDENTE(S)** cede en favor **DE(LOS) CESIONARIO(S)** el 100% correspondiente a su participación sobre el **CIENTOS POR CIENTO (100%)** de los derechos de beneficio y obligaciones correlativas a ellos, que le(s) corresponden en virtud de su condición de **BENEFICIARIO(S) DE AREA**, dentro del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA** según contrato de vinculación número 10043134896-0 suscritos el día 25 de septiembre del 2014, correspondiente a la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) **L-232-233**.

**SEGUNDA:** De acuerdo con la cesión efectuada, el porcentaje de participación en los derechos y obligaciones respecto de los encargos No. 10043134896-0 y los contratos de vinculación de fecha 25 de septiembre del 2014, queda de la siguiente manera:

<b>NOMBRE(S)</b>	<b>PORCENTAJE(S) FINAL</b>
<b>Nísida Carmen Cecilia Fuentes Brito</b>	<b>100%</b>

**TERCERA:** **EL(LOS) CESIONARIO(S)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) el contrato del cual hacen parte los derechos de beneficio y las obligaciones correlativas a ellos, que se le ceden en virtud de este contrato de cesión.

**CUARTA:** **EL(LOS) CESIONARIO(S)** manifiesta(n) que conoce(n) y acepta(n) el estado del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**, así como las cuentas del mismo.

**QUINTA:** Las partes de común acuerdo manifiestan que no reconocerán validez a estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo total y completo que deja sin efecto cualquier otro verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad.



**SEXTA:** Las partes manifiestan que el valor por el cual se ha negociado la presente cesión, ha sido o será pagado en cheque o mediante abono en cuenta corriente o de ahorros, por lo que la cesión y la disposición de recursos para remunerarla son una sola transacción. De otra parte, los gastos que se causen con ocasión de la presente cesión serán cancelados por **EL CEDENTE**.

**SÉPTIMA:** A efectos de enviar las rendiciones de cuentas del fideicomiso, **EL(LOS) CESIONARIO(S)**, manifiesta(n) que la(s) dirección(es) de correo electrónico para el recibido de las mismas es (son) nandofuentes2008@hotmail.com dicha información.

**OCTAVA:** Para todos los efectos del presente contrato, las partes recibirán notificaciones en la ciudad de Santa Marta, en las siguientes direcciones: **EL(LOS) CEDENTE(S):** Cra 1 No. 28-70 Apto 401A, Santa Marta, nandofuentes2008@hotmail.com. **EL (LOS) CESIONARIO(S):** 70 Leon-Giroux, Suite 101, Coteau Du Lac, Quebec, Canadá cfuentes@peakpharmasolutions.com.

Suscrito en la ciudad de Barranquilla a los 16 días del mes de Junio del año 2020

**CEDENTE(S): HERNANDO FUENTES HERRERA**  
**CESIONARIO(S): HERNANDO FUENTES HERRERA Apoderado General de NÍSIDA CARMEN CECILIA FUENTES BRITO**

**(FIRMAS):**

**CEDENTE(S)**



**HERNANDO FUENTES HERRERA**  
C.C. No. 19.058.686 de Bogotá D.C

**CESIONARIO(S)**



**HERNANDO FUENTES HERRERA**  
19.058.686 de Bogotá D.C  
Apoderado General de **NÍSIDA CARMEN CECILIA FUENTES BRITO** C.C. No. 52.264.197 de Bogotá D.C

Suscribe el presente documento **JORGE ANDRES ARANGO MARTINEZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad Barranquilla,, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.309.614 de Puerto Colombia, en su condición de Representante Legal de la sociedad FTS





NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE SANTA MARTA  
RECONOCIMIENTO DE FIRMAS Y DEL CONTENIDO  
Santa Marta, 2020-06-11 11:23:05 Cod: 1681-58977160

Ante HENRY ALBERTO NUÑEZ SUAREZ NOTARIO (E) DEL CIRCULO DE SANTA MARTA compareció:  
**FUENTES HERRERA HERNANDO**  
Identificado con C.C. 19058686  
Quien declaró que las firmas de este documento son suyas, el contenido del mismo es cierto.

Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com)  
para verificar este documento.  
Sysct

X



Firma de HENRY ALBERTO NUÑEZ SUAREZ  
NOTARIO (E) DEL CIRCULO DE SANTA MARTA



**DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, debidamente identificada con NIT 900.657.431-6 quien obra como **FIDEICOMITENTE GERENTE** del **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**, en señal de darse por notificado de la cesión que por este contrato se efectúa.

  
**JORGE ANDRES ARANGO MARTINEZ**  
CC No. 72.309.614 expedida en Puerto Colombia  
Representante Legal  
**FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**  
NIT No. 900.657.431-6  
**FIDEICOMITENTE GERENTE**  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

Suscribe el presente documento **PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía número 22.479.100 de Barranquilla, en su condición de Representante Legal y por ende en nombre y representación de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad que actúa como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA** y en señal de darse por notificado de la cesión que por este contrato se efectúa.

**PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA**  
Representante Legal  
**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
Vocera y Administradora del  
**FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA.**



**GERENCIA DE DETERMINACIÓN DE DERECHOS**

**DIRECCIÓN DE NÓMINA DE PENSIONADOS**

**CERTIFICADO DE DEVENGADOS Y DEDUCIDOS**

Que la Administradora Colombiana de Pensiones **COLPENSIONES**, reconoció como **CAUSANTE** de una prestación de **VEJEZ** a **HERNANDO FUENTES HERRERA** identificado/a con Cédula de Ciudadanía No. **19058686** y número de Afiliación **919058686600**.

Por tal Concepto durante el periodo: **2019-01 a 2019-12** le fueron girados los siguientes valores:

<b>DEVENGADOS</b>		<b>DEDUCIDOS</b>	
<b>VALOR PENSION</b>	<b>\$ 140,013,720.00</b>	<b>SALUD SALUDTOTAL</b>	<b>\$ 16,802,400.00</b>
<b>MESADA ADICIONAL</b>	<b>\$ 11,667,810.00</b>	<b>FONDO SOLIDARIDAD</b>	<b>\$ 1,400,400.00</b>
		<b>FONDO SOLIDARIDAD MESADA ADICI</b>	<b>\$ 116,700.00</b>
<b>TOTAL DEVENGADOS</b>	<b>\$ 151,681,530.00</b>	<b>TOTAL DEDUCIDOS</b>	<b>\$ 18,319,500.00</b>
		<b>NETO GIRADO</b>	<b>\$ 133,362,030.00</b>

Se expide a solicitud del interesado en Bogotá, el día 24 de mayo de 2020.

**DORIS PATARROYO PATARROYO**  
Director/a de Nómina de Pensionados

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 19.058.686

FUENTES HERRERA

APELLIDOS

HERNANDO

NOMBRES

*[Handwritten signature]*  
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 14-OCT-1948

URUMITA  
(LA GUAJIRA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.80

ESTATURA

O+

G.S. RH.

M

SEXO

24-NOV-1969 BOGOTA D.C.

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*[Handwritten signature]*  
REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ADEL SANCHEZ TORRES



A-2101601-00159354-M-0019058686-20090602

0012092261A 1

4700008775



REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 19.058.686

FUENTES HERRERA

APELLIDOS

HERNANDO

NOMBRES

*[Handwritten signature]*  
FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 14-OCT-1948

URUMITA  
(LA GUAJIRA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.80

ESTATURA

O+

G.S. RH

M

SEXO

24-NOV-1969 BOGOTA D.C.

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*[Handwritten signature]*  
REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARDEL GARCIA TORRES



A-2101600-00150354-M-0019068886-20090602

0012082281A 1

4700008725

**GERENCIA DE DETERMINACIÓN DE DERECHOS**

**DIRECCIÓN DE NÓMINA DE PENSIONADOS**

**CERTIFICADO DE DEVENGADOS Y DEDUCIDOS**

Que la Administradora Colombiana de Pensiones COLPENSIONES, reconoció como CAUSANTE de una prestación de VEJEZ a **HERNANDO FIJENTES HERRERA** identificado/a con Cédula de Ciudadanía No. **19058686** y número de Afiliación **919058686600**.

Por tal Concepto durante el período: **2019-01 a 2019-12** le fueron girados los siguientes valores:

<b>DEVENGADOS</b>		<b>DEDUCIDOS</b>	
<b>VALOR PENSION</b>	<b>\$ 140,013,720.00</b>	<b>SALUD SALUDTOTAL</b>	<b>\$ 16,802,400.00</b>
<b>MESADA ADICIONAL</b>	<b>\$ 11,667,810.00</b>	<b>FONDO SOLIDARIDAD</b>	<b>\$ 1,400,400.00</b>
		<b>FONDO SOLIDARIDAD MESADA ADICI</b>	<b>\$ 116,700.00</b>
<b>TOTAL DEVENGADOS</b>	<b>\$ 151,681,530.00</b>	<b>TOTAL DEDUCIDOS</b>	<b>\$ 18,319,500.00</b>
		<b>NETO GIRADO</b>	<b>\$ 133,362,030.00</b>

Se expide a solicitud del interesado en Bogotá, el día 24 de mayo de 2020.



**DORIS PATARROYO PATARROYO**  
Director/a de Nómina de Pensionados



**Declaración de Renta y Complementario Personas Naturales y Asimiladas de Residentes y Sucesiones liquidadas de Causantes Residentes**

PRIVADA

**210**

1. Año **2018**

Espacio reservado para la DIAN



4. Número de formulario

2114608627576



(4157707212489984(8020) 000211460862757 6

5. Número de Identificación Tributaria (NIT) **19058688** 6. DV **8** 7. Primer apellido **FUENTES** 8. Segundo apellido **HERRERA** 9. Primer nombre **HERNANDO** 10. Otros nombres  12. Cod. Dirección seccional **2 4**

25. Actividad económica **0 0 1 0** Si es una corrección Indique: **26. Cód. 1** 27. No. Formulario anterior **2114608539069** 28. Si es beneficiario de un convenio para excluir la doble tributación (Marque "X")

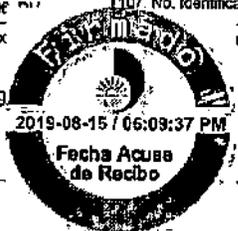
Partida	Descripción	Valor	Partida	Descripción	Valor
29	Patrimonio bruto	2,215,159,000	67	Dividendos y participaciones 2016 y anteriores, capitalizaciones art. 38-3 E.T. y distribución de beneficios de las E.P.E. art. 893 E.T.	0
30	Deudas	36,813,000	68	Ingresos no constitutivos de renta	0
31	Total patrimonio líquido	2,178,346,000	69	Renta líquida ordinaria año 2016 y anteriores	0
32	Ingresos brutos por rentas de trabajo (art. 103 E.T.)	0	70	1a. Subcédula año 2017 y siguientes numeral 3 art. 49 del E.T.	0
33	Ingresos no constitutivos de renta, costos y gastos procedentes trabajadores independientes	0	71	2a. Subcédula año 2017 y siguientes Parágrafo 2 art. 49 del E.T.	0
34	Renta líquida	0	72	Renta líquida pasiva dividendos - ECE y/o recibidos del exterior	0
35	Rentas exentas de trabajo y deducciones imputables	0	73	Rentas exentas dividendos recibidos de ECE y/o recibidos del exterior de la casilla 72	0
36	Rentas exentas de trabajo y deducciones imputables (limitadas)	0	74	Rentas líquidas gravables de dividendos y participaciones	0
37	Renta líquida cedular de trabajo	0	75	Total rentas líquidas cedulares	34,878,000
38	Ingresos brutos por rentas de pensiones del país y del exterior	147,007,000	76	Renta presuntiva	0
39	Ingresos no constitutivos de renta	17,754,000	77	Ingresos por ganancias ocasionales en el país y del exterior	31,200,000
40	Renta líquida	129,253,000	78	Costos por ganancias ocasionales	30,000,000
41	Rentas exentas de pensiones	129,253,000	79	Ganancias ocasionales no gravadas y exentas	0
42	Renta líquida cedular de pensiones	0	80	Ganancias ocasionales gravables	1,200,000
43	Ingresos brutos rentas de capital	75,252,000	81	De trabajo y de pensiones	0
44	Ingresos no constitutivos de renta	32,839,000	82	De capital y no laborales	1,671,000
45	Costos y gastos procedentes	7,535,000	83	Por dividendos y participaciones año 2016 - casilla 69	0
46	Renta líquida	34,878,000	84	Por dividendos y participaciones año 2017 y siguientes, 1a. Subcédula	0
47	Rentas líquidas pasivas de capital - ECE	0	85	Por dividendos y participaciones año 2017 y siguientes, 2a. Subcédula, y otros	0
48	Rentas exentas y deducciones imputables a las rentas de capital	0	86	Total impuesto sobre las rentas líquidas cedulares	1,671,000
49	Rentas exentas de capital y deducciones imputables (limitadas)	0	87	Impuesto sobre la renta presuntiva	0
50	Renta líquida ordinaria del ejercicio	34,878,000	88	Total impuesto sobre la renta líquida	1,671,000
51	Pérdida líquida del ejercicio	0	89	Impuestos pagados en el exterior	0
52	Compensación por pérdidas	0	90	Donaciones	0
53	Renta líquida cedular de capital	34,878,000	91	Otros	0
54	Ingresos brutos rentas no laborales	0	92	Total descuentos tributarios	0
55	Devoluciones, rebajas y descuentos	0	93	Impuesto neto de renta	1,671,000
56	Ingresos no constitutivos de renta	0	94	Impuesto de ganancias ocasionales	120,000
57	Costos y gastos procedentes	0	95	Descuento por impuestos pagados en el exterior por ganancias ocasionales	0
58	Renta líquida	0	96	Total impuesto a cargo	1,791,000
59	Rentas líquidas pasivas no laborales - ECE	0	97	Anticipo renta liquidado año gravable anterior	9,380,000
60	Rentas exentas y deducciones imputables a las rentas no laborales	0	98	Saldo a favor del año gravable anterior sin solicitud de devolución y/o compensación	0
61	Rentas exentas no laborales y deducciones imputables (limitadas)	0	99	Retenciones año gravable a declarar	2,397,000
62	Renta líquida ordinaria del ejercicio	0	100	Anticipo renta para el año gravable siguiente	9,986,000
63	Pérdida líquida del ejercicio	0	101	Saldo a pagar por impuesto	0
64	Compensaciones	0	102	Sanciones	0
65	Rentas líquidas gravables no laborales	0	103	Total saldo a pagar	0
66	Renta líquida cedular no laboral	0	104	Total saldo a favor	0

105. No. identificación signatario **106. No. identificación recaudadora** **107. No. identificación** **108. Parentesco**

981. Cód. Representación  Firma del declarante o de quien lo representa **987. Espacio ex** **990. Pago total \$** **0**

982. Cód. Contador  Firma contador **994. Cop. salvadas** **2019** **7**

983. No. Tarjeta profesional **20192164116912** **2019-08-17 06:09:37 PM** **Fecha Acusa de Recibo** **996. Espacio para el número interno de la DIAN/Adhesivo** **91000633961432**







12. PARA USO EXCLUSIVO DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Nombre completo del funcionario que realiza la entrevista		Angie Vanessa Delgado Gómez	
Lugar de la entrevista	Sala de ventas	Fecha	16   06   2020 Hora 11:00
¿Cuándo conoció personalmente al solicitante?		Fecha	16   06   2020 Hora 11:00
¿Tiene alguna relación familiar con el solicitante? <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO Explique: _____			
¿Cómo se enteró el solicitante acerca de Alianza Fiduciaria S.A.?:		Información adicional sobre la entrevista	
<input type="checkbox"/> Anuncio <input type="checkbox"/> Marketing <input type="checkbox"/> Evento <input type="checkbox"/> Referido de un cliente existente ¿Cuál? _____		<input type="checkbox"/> Ingreso al portal de Alianza Fiduciaria S.A. <input checked="" type="checkbox"/> Llamada telefónica <input type="checkbox"/> Solicitud de contacto por email-internet <input type="checkbox"/> Otra ¿Cuál? _____	
¿El solicitante es PEP? <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO		Productos	Operaciones
		Cuantía promedio mensual	Frecuencia de la operación
Declaro a mi leal saber y entender, que he verificado que la información aportada en la solicitud de vinculación ha sido diligenciada de manera correcta y completa. Así mismo declaro que he verificado los originales de los documentos de identidad del solicitante, así como la demás documentación e información proporcionada por el solicitante, a los fines de identificar personalmente al solicitante y determinar las actividades económicas a las cuales se dedica.			
Nombre y firma del comercial		Fecha 16   06   2020	
Código del comercial			
Canal externo	Nombre de la agencia que lo está representando		
<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO			
Nombre y firma del funcionario que realiza la verificación de documentación e información		Fecha 16   06   2020	
Nombre y firma del funcionario que autoriza la vinculación PEP (si aplica)		Fecha 16   06   2020	

For English information see back of copy 2  
Renseignements en français - verso de la copie 2

2 T4 (19) Protected B when completed / Protégé B une fois rempli

PEAK PHARMA SOLUTIONS INC.  
1217 TALBOT STREET  
ST THOMAS ON N5P 1G8  
CANADA



Canada Revenue Agency

Agence du revenu du Canada

T4

Year / Année: 2019

Statement of Remuneration Paid / État de la rémunération payée

C1

Employment income - line 10100 / Revenus d'emploi - ligne 10100

Income tax deducted - line 43700 / Impôt sur le revenu retenu - ligne 4

14 57295 36 22 11634 24

Social insurance number / Numéro d'assurance sociale  
12 302215843

Province of employment / Province d'emploi  
10 ON

Employee's CPP contributions - line 30800 / Cotisations de l'employé au RPC - ligne 30800  
15 2748 90

Eligible earnings / Gains assurables d'AE  
24 53100 00

Exempt - Exemption / CPP/RRQ AE RPAP  
28 [ ] EI [ ] PPIP [ ]  
29 [ ]

Employment code / Code d'emploi  
29 [ ]

Employee's CPP contributions - line 30800 / Cotisations de l'employé au RRC - ligne 30800  
17 [ ]

CPP/RRQ pensionable earnings / Gains ouvrant droit à pension - RRC  
26 57295 36

Employee's EI premiums - line 31200 / Cotisations de l'employé à l'AE - ligne 31200  
18 860 22

Union dues - line 21200 / Cotisations syndicales - ligne 2  
44 [ ]

RPP contributions - line 20700 / Cotisations à un RPA - ligne 20700  
20 [ ]

Charitable donations - line 3480 / Dons de bienfaisance - ligne 34  
46 [ ]

Pension adjustment - line 20500 / Facteur d'équivalence - ligne 20500  
52 [ ]

RPP or DPSP registration num / N° d'agrément d'un RPA ou d'un  
50 [ ]

Employee's PPIP premiums - see over / Cotisations de l'employé au RPAP - voir au verso  
55 [ ]

PPIP eligible earnings / Gains assurables du RPAP  
56 [ ]

TFW4001FW4 BID 0002  
FUENTES BRITO NISIDA CARMEN  
70 LEON-GIROUX SUITE 101  
COTEAU DU LAC QU JOP 1B0  
CANADA

4

Other information / Autres renseignements (voir le verso)	Box - Case	Amount - Montant	Box - Case	Amount - Montant
		40	5372 25	

For English information see back of copy 2  
Renseignements en français - verso de la copie 2

3 T4 (19) Protected B when completed / Protégé B une fois rempli

Employer's name - Nom de l'employeur  
PEAK PHARMA SOLUTIONS INC.  
1217 TALBOT STREET  
ST THOMAS ON N5P 1G8  
CANADA



Canada Revenue Agency

Agence du revenu du Canada

T4

Year / Année: 2019

Statement of Remuneration Paid / État de la rémunération payée

Employment income - line 10100 / Revenus d'emploi - ligne 10100

Income tax deducted - line 43700 / Impôt sur le revenu retenu - ligne 4

14 57295 36 22 11634 24

Social insurance number / Numéro d'assurance sociale  
12 302215843

Province of employment / Province d'emploi  
10 ON

Employee's CPP contributions - line 30800 / Cotisations de l'employé au RPC - ligne 30800  
15 2748 90

Eligible earnings / Gains assurables d'AE  
24 53100 00

Exempt - Exemption / CPP/RRQ AE RPAP  
28 [ ] EI [ ] PPIP [ ]  
29 [ ]

Employment code / Code d'emploi  
29 [ ]

Employee's CPP contributions - line 30800 / Cotisations de l'employé au RRC - ligne 30800  
17 [ ]

CPP/RRQ pensionable earnings / Gains ouvrant droit à pension - RRC  
26 57295 36

Employee's EI premiums - line 31200 / Cotisations de l'employé à l'AE - ligne 31200  
18 860 22

Union dues - line 21200 / Cotisations syndicales - ligne 2  
44 [ ]

RPP contributions - line 20700 / Cotisations à un RPA - ligne 20700  
20 [ ]

Charitable donations - line 3480 / Dons de bienfaisance - ligne 34  
46 [ ]

Pension adjustment - line 20500 / Facteur d'équivalence - ligne 20500  
52 [ ]

RPP or DPSP registration num / N° d'agrément d'un RPA ou d'un  
50 [ ]

Employee's PPIP premiums - see over / Cotisations de l'employé au RPAP - voir au verso  
55 [ ]

PPIP eligible earnings / Gains assurables du RPAP  
56 [ ]

Employee's name and address - Nom et adresse de l'employé  
TFW4001FW4 BID 0002  
FUENTES BRITO NISIDA CARMEN  
70 LEON-GIROUX SUITE 101  
COTEAU DU LAC QU JOP 1B0  
CANADA

4

Other information / Autres renseignements (voir le verso)	Box - Case	Amount - Montant	Box - Case	Amount - Montant
		40	5372 25	



PEAK PHARMA SOLUTIONS INC

PAYMENT DATE: 2020051  
PAY END DATE: 2020041

888 HIREDATE 20180004

STATEMENT OF EARNINGS AND DEDUCTIONS

EARNINGS	DATE YMDDD	RATE	CURRENT HRS/UNITS	CURRENT AMOUNT	YTD HRS/UNITS	YTD AMOUNT
REGULAR		0.0000	0.00	2500.00	0.00	2500.00
CASUALTY		0.0000	0.00	270.92	0.00	270.92
REVENUE		0.0000	0.00	209.49	0.00	1375.09
TOTAL EARNINGS				2980.41		26368.17
LESS TAXABLE BENEFITS				0.00		0.00
TOTAL GROSS				2980.41		26368.17
DEDUCTIONS						
GOVT FEN				138.72		1248.18
FEDL TAX				547.14		4924.26
TOTAL DEDUCTIONS					729.74	6947.66
NET PAY				2250.67		

NON NEGOTIABLE

888 HIREDATE 20180004

TFWA 010 0002  
SOUTHERN BRITISH VIRGINIA CARMEN  
78 LEON-GIROUX BLDG 101  
COTEAU DU LAC QC J0P 1B0

SAVINGS ACCT:  
DEDM DEP. ACCT:  
EMPL/PAYEE ID: TFWA 010 0002  
OCCUPATION: PHARMACEUTICAL R/P  
NO. PAY PER: 00 OF 20

NET PAY: 1\*\*\*2250.67



PLAR PHARMA SOLUTIONS INC

PAYMENT DATE: 20200318  
PAY LHD DATE: 20200308

888 HIREDATE 20180204

STATEMENT OF EARNINGS AND DEDUCTIONS

EARNINGS	DATE	CURRENT	CURRENT	YTD	YTD
	YMMDD	DATE	HRB/AMTS	AMOUNT	AMOUNT
REGULAR		0.0000	0.00	2500.00	2500.00
CASUALTY		0.0000	0.00	276.92	2769.20
INCENTIVE		0.0000	0.00	0.00	1375.89
TOTAL EARNINGS				2776.92	29145.09
LESS TAXABLE BENEFITS				0.00	0.00
TOTAL GROSS				2776.92	29145.09
DEDUCTIONS					
GOVT PEN		138.72		1387.20	43.88
FEDL TAX		547.14		5471.40	729.74
TOTAL DEDUCTIONS					7297.40
NET PAY			2047.18		

NON NEGOTIABLE

888 HIREDATE 20180204

SAVINGS ACCT:  
DEBN. DEP. ACCT:  
EMPL/PAYEE ID.: TFW4 DID 0002  
OCCUPATION: PHARSALES REP  
NO. PAY PER.: 10 OF 26

TFW4 DID 0002  
CUENTAS PAGO NUNCA CARMEN  
20 LEON CUNOUX SUITE 101  
COTEAU DU LAC QC J0P 1S0

NET PAY: 1\*\*\*2047.18

NOTIFICATION OF DEPOSIT TO ACCT.: XXXXXXXXXXXX4565

**REPUBLICA DE COLOMBIA**  
**IDENTIFICACION PERSONAL**  
**CEDULA DE CIUDADANIA**

NUMERO **52.264.197**

**FUENTES BRITO**

APELLIDOS

**NISIDA CARMEN CECILIA**

NOMBRES

*[Handwritten signature]*  
FIRMA





INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO  
**SANTA MARTA**  
**(MAGDALENA)**

**21-AGO-1975**

LUGAR DE NACIMIENTO

**1.56**

**O-**

**F**

ESTATURA

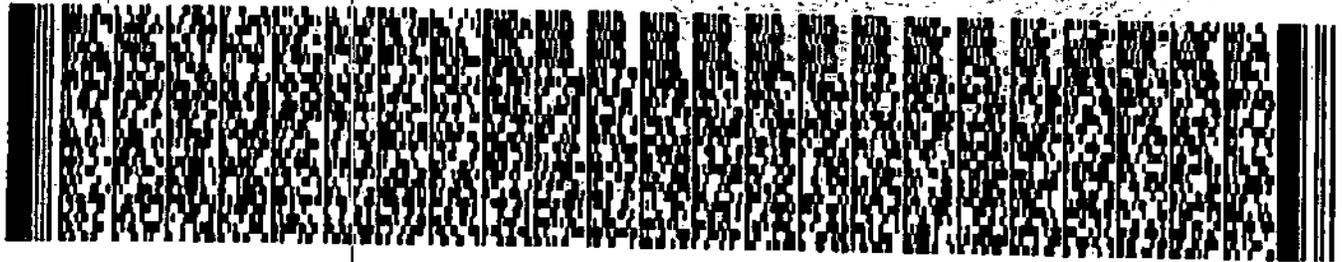
G.S. RH

SEXO

**31-OCT-1994 BOGOTA D.C.**

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*Carlos Ariel Sánchez Torres*  
REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRÉS



A-1500150-00066561-F-0052264197-20080906

0003064385A 1

1140022203



PEAK PHARMA SOLUTIONS INC.  
1217 TALBOT STREET  
ST THOMAS ON N5P 1G8  
CANADA



Canada Revenue Agency  
Agence du revenu du Canada

T4

Statement of Remuneration Paid  
État de la rémunération payée

Year  
Année 2019

C1

Employment income - line 10100  
Revenus d'emploi - ligne 10100

Income tax deducted - line 43700  
Impôt sur le revenu retenu - ligne 43700

14 57295 36 22 11634 24

Social insurance number  
Numéro d'assurance sociale  
12 302215843

Province of employment  
Province d'emploi 10 ON

Employee's CPP contributions - line 30800  
Cotisations de l'employé au RPC - ligne 30800 16 2748 90

El insurable earnings  
Gains assurables d'AE 24 53100 00

Exempt - Exemption  
CPP/QPP EI PPIP  
RPC/RRQ AE RPAP  
28 [ ] [ ] [ ]  
29 [ ]

Employment code  
Code d'emploi 29 [ ]

Employee's QPP contributions - line 30800  
Cotisations de l'employé au RRC - ligne 30800 17 [ ] [ ]

CPP/QPP pensionable earnings  
Gains ouvrant droit à pension - RPC/RRQ 26 57295 36

Employee's EI premiums - line 31200  
Cotisations de l'employé à l'AE - ligne 31200 18 860 22

Union dues - line 21200  
Cotisations syndicales - ligne 21200 44 [ ] [ ]

RPP contributions - line 20700  
Cotisations à un RPA - ligne 20700 20 [ ] [ ]

Charitable donations - line 34800  
Dons de bienfaisance - ligne 34800 48 [ ] [ ]

Pension adjustment - line 20600  
Facteur d'équivalence - ligne 20600 52 [ ] [ ]

RPP or DPSP registration number  
N° d'agrément d'un RPA ou d'un RPDS 50 [ ] [ ]

Employee's PPIP premiums - see over  
Cotisations de l'employé au RPAP - voir au verso 55 [ ] [ ]

PPIP insurable earnings  
Gains assurables du RPAP 56 [ ] [ ]

Other information (see over) Autres renseignements (voir au verso)	Box - Case	Amount - Montant	Box - Case	Amount - Montant
	40	5372	25	

Employee's name - Nom de l'employeur  
PEAK PHARMA SOLUTIONS INC.  
1217 TALBOT STREET  
ST THOMAS ON N5P 1G8  
CANADA



Canada Revenue Agency  
Agence du revenu du Canada

T4

Statement of Remuneration Paid  
État de la rémunération payée

Year  
Année 2019

Employment income - line 10100  
Revenus d'emploi - ligne 10100

Income tax deducted - line 43700  
Impôt sur le revenu retenu - ligne 43700

14 57295 36 22 11634 24

Social insurance number  
Numéro d'assurance sociale  
12 302215843

Province of employment  
Province d'emploi 10 ON

Employee's CPP contributions - line 30800  
Cotisations de l'employé au RPC - ligne 30800 16 2748 90

El insurable earnings  
Gains assurables d'AE 24 53100 00

Exempt - Exemption  
CPP/QPP EI PPIP  
RPC/RRQ AE RPAP  
28 [ ] [ ] [ ]  
29 [ ]

Employment code  
Code d'emploi 28 [ ]

Employee's QPP contributions - line 30800  
Cotisations de l'employé au RRC - ligne 30800 17 [ ] [ ]

CPP/QPP pensionable earnings  
Gains ouvrant droit à pension - RPC/RRQ 26 57295 36

Employee's EI premiums - line 31200  
Cotisations de l'employé à l'AE - ligne 31200 18 860 22

Union dues - line 21200  
Cotisations syndicales - ligne 21200 44 [ ] [ ]

RPP contributions - line 20700  
Cotisations à un RPA - ligne 20700 20 [ ] [ ]

Charitable donations - line 34800  
Dons de bienfaisance - ligne 34800 48 [ ] [ ]

Pension adjustment - line 20600  
Facteur d'équivalence - ligne 20600 52 [ ] [ ]

RPP or DPSP registration number  
N° d'agrément d'un RPA ou d'un RPDS 50 [ ] [ ]

Employee's PPIP premiums - see over  
Cotisations de l'employé au RPAP - voir au verso 55 [ ] [ ]

PPIP insurable earnings  
Gains assurables du RPAP 56 [ ] [ ]

Employee's name and address - Nom et adresse de l'employé  
TFW4001TFW4 BIO 0002  
FUENTES BRITO NISIDA CARMEN  
70 LEON-GIROUX SUITE 101  
COTEAU DU LAC QU JOP 1B0  
CANADA

Other information (see over) Autres renseignements (voir au verso)	Box - Case	Amount - Montant	Box - Case	Amount - Montant
	40	5372	25	

For English information see back of copy 2  
Renseignements en français : verso de la copie 2

2

For English information see back of copy 2  
Renseignements en français : verso de la copie 2

3



PEAR PHARMA SOLUTIONS INC.

PAYMENT DATE: 20200801  
YTD W/M Q2  
PAY END DATE: 20200424  
YTD W/M Q2

098 HIREDATE 20180904

### STATEMENT OF EARNINGS AND DEDUCTIONS

EARNINGS	DATE Y/M/D	DATE	CURRENT HRS/UNITS	CURRENT AMOUNT	YTD HRS/UNITS	YTD AMOUNT
REGULAR		0.0000	0.00	2500.00	0.00	22500.00
CAPALOW		0.0000	0.00	276.92	0.00	2492.20
EXPENSES		0.0000	0.00	209.47	0.00	1375.69
TOTAL EARNINGS				2986.41		26368.17
LESS TAXABLE BENEFITS				0.00		0.00
TOTAL GROSS				2986.41		26368.17
DEDUCTIONS						
GOVT FEN				118.72		1248.44
FEDL TAX				547.14		4924.28
TOTAL DEDUCTIONS						
					219.74	6367.68
NET PAY				2256.07		

NON NEGOTIABLE

098 HIREDATE 20180904

TEWA BIO 0002  
FUENTES BRITO INSIDA CARMEN  
78 LEON QUINQUA SOUTH 101  
BOULEVARD LAO 05 JUN 100

SAVINGS ACCT:  
DEDN. DEP. ACCT:  
EMPL/PAYEE ID.: TEWA BIO 0002  
OCCUPATION: PHARMACAL REP  
NO. PAY PER.: 02 OF 26

NET PAY: 3\*\*\*2250.07

NOTIFICATION OF DEPOSIT TO ACCT:XXXXXXXXXXXX4500



PEAK PHARMA SOLUTIONS INC.

PAYMENT DATE: 20200318  
YTD AMOUNT  
PAY END DATE: 20200308  
YTD AMOUNT

ADP INREGDATE 20180304  
STATEMENT OF EARNINGS AND DEDUCTIONS

EARNINGS	DATE	DATE	CURRENT	CURRENT	YTD	YTD
	YTD		HR/UNIT	AMOUNT	HR/UNIT	AMOUNT
REGULAR		0.0000	0.00	2500.00	0.00	25000.00
CAROLINA		0.0000	0.00	276.92	0.60	2769.20
EXPENSES		0.0000	0.00	0.00	0.00	1375.89
TOTAL EARNINGS				2776.92		29145.09
LESS TAXABLE BENEFITS				0.00		0.00
TOTAL GROSS				2776.92		29145.09
DEDUCTIONS	CURRENT	YTD		DEDUCTIONS	CURRENT	YTD
	AMOUNT	AMOUNT		ET COIT	AMOUNT	AMOUNT
GOVT BEN	138.72	1387.20			13.88	138.80
FEDL TAX	547.14	5471.40				
TOTAL DEDUCTIONS					729.74	7297.40
NET PAY				2047.18		

NON NEGOTIABLE

ADP INREGDATE 20180304

TFWA BIO 0002  
EUGENES DIMITRIOU CARMEN  
70 LEON CIRCUX SUITE 10  
COTEAU DU LAC QC J0P 1H0

SAVINGS ACCT:  
DEBN. DEP. ACCT:  
EMPL./PAYEE ID.: TFWA BIO 0002  
OCCUPATION: PHARSALES REP  
NO. PAY PER.: 10 OF 20

NET PAY: 1\*\*\*2047.10

NOTIFICATION OF DEPOSIT TO ACCT.: XXXXXXXXXXXX4565

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 52.264.197

FUENTES BRITO

APELLIDOS

NISIDA CARMEN CECILIA

NOMBRES

*[Handwritten signature]*

FIRMA





INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO  
**SANTA MARTA**  
(MAGDALENA)

**21-AGO-1975**

LUGAR DE NACIMIENTO

**1.56**

**O-**

**F**

ESTATURA

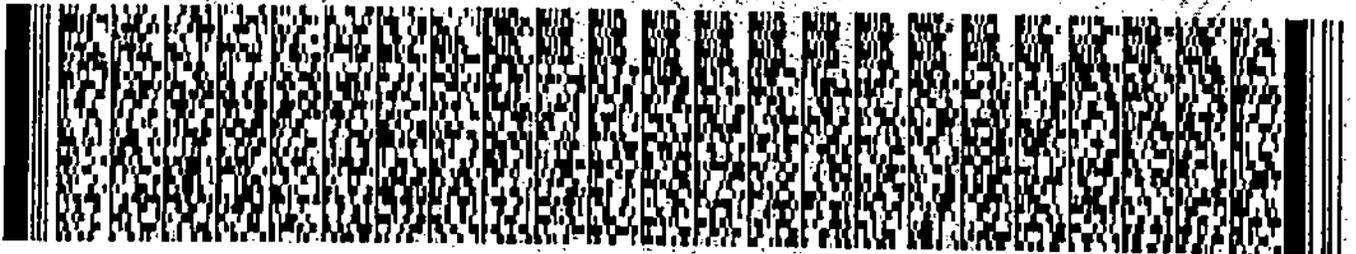
G.S. RH

SEXO

**31-OCT-1994 BOGOTA D.C.**

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

*Carlos Ariel Sánchez Torres*  
REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



A-1500150-00066561-F-0052264197-20080906

0003064385A 1

1140022203





# República de Colombia



ESCRITURA No. TRECE (13)

## PODER GENERAL

OTORGADO POR HUBERT ROY y NISIDA CARMEN CECILIA FUENTES BRITO  
A FAVOR DE HERNANDO FUENTES HERRERA.

En la ciudad de Santa Marta, Cabecera del Distrito Turístico, Cultural e Histórico del mismo nombre, Departamento del Magdalena, República de Colombia, a los Nueve (09) días del mes de Enero del año DOS MIL CATORCÉ (2.014), a la Notaria Segunda del Circulo de Santa Marta, siendo Notario titular el Doctor. ALEJANDRO FABIAN LÓPEZ PEÑALOZA.

Comparecieron HUBERT ROY y NISIDA CARMEN CECILIA FUENTES BRITO, mayores de edad, vecinos de esta ciudad, identificados con el pasaporte canadiense No. QC 870483 y la cédula de ciudadanía número 52.264.197; de nacionalidad Canadiense y Colombiana respectivamente, de estado civil casados; con sociedad conyugal vigente, quienes por el presente instrumento público confieren poder general, amplio y suficiente con las más irrestrictas facultades dispositivas y administrativas a HERNANDO FUENTES HERRERA, persona mayor de edad, con domicilio en Santa Marta, Departamento del Magdalena, República de Colombia, identificado con cédula No 19.058.686 expedida en Bogotá D. C., para que en nuestro nombre y representación verifique, celebre y ejecute los siguientes actos y contratos:

**PRIMERO.**- Para administrar los bienes propios y sociales de los mandantes, tanto los presentes como los futuros que ingresen por cualquier motivo al haber del mandante, recaude sus productos y celebre en relación a ellos toda clase de contratos de disposición o administración sin limitación alguna.

**SEGUNDO.**- Para que con las más amplias facultades dispositivas y administrativas, exija, cobre y perciba cualquier cantidad de dinero o de otras especies que se adeuda al poderdante, expida los recibos, paz y salvos y finiquitos correspondientes, haga cancelaciones correspondientes y arreglos o convenios sobre la forma y términos de pago.

Este instrumento obra con exclusividad en la escritura pública - No tiene causa para el notario

Handwritten notes and signatures on the right margin, including the number 164 and various illegible signatures and dates.

Vertical text on the left margin: "Reporte notarial para el registro de la escritura pública, certificación y documentos de verificación"

**TERCERO.-** Para que por cuenta de los créditos reconocidos o que se le reconozcan a favor del representado admita a los deudores en pago bienes distintos de los que estén obligados a dar y para que remate bienes en juicio. \_\_\_\_\_

**CUARTO:** Para que pague a los acreedores del poderdante y haga con ellos arreglos sobre los términos de pago de sus respectivas acreencias. \_\_\_\_\_

**QUINTO:** Para que exija y admita cauciones que aseguren los créditos reconocidos o que se reconozcan a favor de los poderdantes, sean reales, o personales o mixtos. \_\_\_\_\_

**SEXTO:** Para que por cuenta de los créditos reconocidos o que se reconozcan a favor del poderdante, admita a los deudores, en pago, bienes distintos de los que estén obligados a dar y para que remate tales bienes en proceso con facultades para licitar y solicitar adjudicación y recibirlos. \_\_\_\_\_

**SEPTIMO.-** Para que exija cuentas a quienes tengan obligación de rendirlas al poderdante, las apruebe o impruebe pague o reciba, según el caso el saldo respectivo y otorgue el finiquito correspondiente. \_\_\_\_\_

**OCTAVA.** Para que condone total o parcialmente las deudas a favor del poderdante y para que conceda a los deudores esperas para satisfacer sus obligaciones. \_\_\_\_\_

**NOVENA.-** Para que asegure las obligaciones del poderdante o las que contraiga en nombre de estos con hipoteca o prenda sobre sus bienes, con amplias facultades para convenir las cláusulas, cuantías, plazos, forma de pago. \_\_\_\_\_

**DECIMA.-** Para que acepte, con o sin beneficio de inventario, las herencias que se difieren al comitente, para que las repudie y para que acepte o repudie los legados o donaciones que le hagan. Para que pueda delegar o sustituir este mandato, total o parcialmente y reasumir la personería en caso de delegación para que en ningún caso quede sin representación. \_\_\_\_\_



# República de Colombia



Aa010695485

SCC823622715

- **DECIMA PRIMERA** .- Para que represente a los poderdantes, con las más amplias facultades, con voz y voto, y sin limitaciones en las sociedades y reuniones de que sea socio o accionista, ante cualquier órgano social y ejerza en nuestro nombre los derechos y obligaciones como tal que la ley concede, intervenga con las más amplias facultades en las reuniones, nombramientos, funcionamiento, reformas, escisiones, disoluciones y liquidaciones de dichas sociedades, así como para la cesión de cuotas, para que enajene o ceda sus derechos sociales, si a ello hay lugar con amplias facultades para ello así como en la división de los bienes de dichas sociedades o compañías, disponer de las utilidades. Podrá convocar a reuniones cuando las necesidades lo exijan.

**DECIMA SEGUNDA**.- Para que celebre contratos de cuenta en participación y contratos de sociedad, sean en comandita simple o por acciones, sean colectivas, anónimas o limitadas, Sociedades de acciones simplificadas, de carácter comercial y civil, en fin cualquier clase de sociedad, etc, así como cualquier clase de asociación, y aporte en relación con ellas cualquier clase de bienes de nuestra propiedad, trátase de bienes muebles o inmuebles, con expresa facultad de estipular el monto del capital y participación social, los aportes a efectuarse, la naturaleza de estos, el objeto de la sociedad, la duración, la forma de administrar y liquidar tales sociedades o asociaciones, las cantidades de dinero o mercancías que podrán retirar los socios a buena cuenta de utilidades, establecer sucursales o agencias, la proporción en que deben distribuirse utilidades y las pérdidas, domicilio de la sociedad, órganos de administración, nombramiento de liquidador, responsabilidad de los socios y las demás facultades que sean necesarias en procura del cumplimiento de este mandato, las de disponer y recibir dividendos, celebrar contratos fiduciarios, adquirir, ceder y o enajenar derechos fiduciarios, etc. Estas facultades, las que requieran, llevan implícita la de suscribir la escritura pública, documentos privados y todos cuanto se requieran.

**DECIMA TERCERA**.- Para formular y contestación de acción de tutela ante cualquier autoridad competente, persona jurídica, entidad o particular.

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

16

CC-69269740

NOTARÍA PÚBLICA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ

ALEJANDRO J. PERALTA

NOTARIO

Notario

- *DECIMA CUARTA.*- Suscribir en nombre de los poderdantes escrituras públicas y o documentos privados y o de cualquier naturaleza, incluyendo las que se relacionen con constitución de garantías, se venda, se compre, bienes muebles e inmuebles, así como aclaratorias si fuere el caso, indicando el estado civil actual del poderdante. En caso de ventas y compras de inmuebles declarar en nuestro nombre ante notario sobre la afectación o no a vivienda familiar conforme a la ley. —

*DECIMA QUINTA.*- Representarnos ante empresas privadas, personas naturales, funcionarios públicos, judiciales, militares, y o administrativos, en cualquier juicio, actuaciones, actos, diligencias o gestiones en el que se requiera nuestra intervención directa o indirectamente, ya sea para iniciar o seguir tales juicios, actuaciones, actos, diligencias o gestiones y hacer los nombramientos de Apoderados Judiciales para su defensa. —

- *DECIMA. SEXTA.*- Transigir, conciliar, y desistir ante funcionarios judiciales, de los procesos, actuaciones, actos, diligencias, recursos que se interpongan, incidentes que se promuevan. —

- *DECIMA SEPTIMA.*- Conciliar judicial o extrajudicialmente con amplias facultades para ello. —

*DECIMA OCTAVA.*- Para que constituya, exija y admita cauciones, reales o personales o de cualquiera otra índole, tendientes a asegurar los créditos que se reconozcan o que ya estén reconocidos a nuestro favor. —

*DECIMA NOVENA.*- Para que admita en pago a nuestros deudores, cualquiera otra clase de bienes de los que se encuentren obligados a dar. —

*VIGESIMA.*- Para que adquiera para los suscritos dineros en mutuo o los dé por cuenta de terceros y convenga el interés que debe pagarse, plazo y forma de pago. —

*VIGESIMA PRIMERA.*- Para que celebre toda clase de contratos bancarios, de cuenta corriente, con la expresa facultad de convenir tasa de interés ya sea del



documento privado, y celebre, respecto de ellos, contrato de administración, con amplias facultades para señalar canon de arrendamiento, forma de pago, término del contrato y demás condiciones del mismo.

*VIGESIMA SEPTIMA.*- Para que constituya servidumbres activas o pasivas a favor o a cargo de nuestros bienes.

*VIGESIMA OCTAVA.* -Para que represente a los poderdantes ante cualquier autoridad, corporaciones, funcionarios públicos, o empleados de los órdenes ejecutivo, legislativo, judicial, administrativo, en cualquier petición (es), actuaciones, actos, diligencias o gestiones en que los poderdantes tengan que intervenir, directa o indirectamente, sea como peticionario, demandante, demandado, denunciante, denunciado, o como coadyuvante de cualquiera de las partes y en fin para que nos represente ante cualquier autoridad que lo requiera.

*VIGESIMA NOVENA.* - Para que concorra a concordatos y a junta generales de acreedores, de carácter judicial o extrajudicial y acepte o deseche en ellas las propuestas de arreglo que se hagan e intervenga en los nombramientos que en ellas debe hacerse.

*TRIGESIMA.*- Para que desista de los procesos, gestiones o reclamaciones en que intervenga en nombre de los poderdantes, de los recursos que en ellos interponga y de las articulaciones o incidentes que promueva.

*TRIGESIMA PRIMERA.*- Para que sustituya total o parcialmente este poder y revoque sustituciones, y en general para que asuma personería del poderdante, siempre que lo estime conveniente de manera que en ningún caso quede sin representación en negocios que le interese, ya se refieran a actos dispositivos o meramente de administración.

*TRIGESIMA SEGUNDA.* -Para que constituya apoderado (s) judicial (es) en nuestro nombre, cuando las circunstancias así lo requieran. Contrate los servicios de profesionales, otorgue y revoque poderes, total o parcialmente y revoque



# República de Colombia



A3010695483

delegaciones.

**TRIGESIMA TERCERA.**- Para que nove las obligaciones de los poderdantes, presentes o futuras, o las contralda a favor de ellos y para que concille y transija los pleitos, dudas y diferencias que ocurran relativos a derechos y obligaciones de los poderdantes.

**TRIGESIMA CUARTA.**- Para tomar en nuestro nombre seguros que según el tipo de crédito se exijan, solicitar a la compañía de seguros y a obtener de ella ajuste del valor asegurado en los que se llegaren a tomar y a pagar las primas correspondientes.

**TRIGESIMA QUINTA.**- Para que someta a decisión de tribunales de arbitramento, constituidos de acuerdo con la ley, los pleitos, dudas y diferencias relativos a los derechos y obligaciones de los poderdantes, sin perjuicio de trámites de conciliación ante notaría y entes autorizados por ley.

**TRIGESIMA SEXTA.**- La suscripción de todos los formatos de autorización, reportes, declaración de fondos, autorizaciones de consulta a centrales de información crediticia y comprobaciones necesarias para efectos de prevención de cualquier operación de lavado de activos.

**TRIGESIMA SEPTIMA.**- Para que nos represente en asambleas ordinarias y o extraordinarias de copropietarios con voz y voto y en los nombramientos que en ellas se hagan.

**TRIGESIMA OCTAVA:** Para que transija o comprometa en ellos y en todas las gestiones judiciales o reclamaciones extrajuicio en que intervenga a nombre de los comparecientes.

**TRIGESIMA NOVENA:** Para que pueda delegar o sustituir este poder, total o parcialmente y presente ante las autoridades fiscales las declaraciones de renta y complementarios, y, o, las declaraciones de ventas y demás impuestos a que haya

ALFONSO J. PENALZA  
NOTARIO SEGUNDO

CCP19560644

NOTARIA SEGUNDO

lugar, y que sea necesario tramitar ante las autoridades correspondientes. En fin, celebrar en nuestro nombre cualquier clase de contrato, acto jurídico, asuntos privados, administrativos, policivos, judiciales, y acuerdo que se requieran para defensa de nuestros intereses con amplias facultades y que en ningún momento quedemos sin representación.

Presente en este acto HERNANDO FUENTES HERRERA, de condiciones civiles ya conocidas y dijo: Que acepta el poder general que por medio de esta escritura le confieren los señores HUBERT ROY y NISIDA CARMEN CECILIA FUENTES BRITO.

CONSTANCIA DEL NOTARIO: QUE LOS OTORGANTES COMPARECIERON PERSONALMENTE A SUSCRIBIR LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA Y QUE LAS DECLARACIONES AQUI CONSIGNADAS FUERON EMITIDAS POR ESTOS PERSONALMENTE Y VOLUNTARIAMENTE. QUE UNA VEZ SUSCRITO Y AUTORIZADO EL PRESENTE INSTRUMENTO PUBLICO CUALQUIER MODIFICACION, ACLARACION O CORRECCION DEBERA CONSIGNARSE EN OTRA ESCRITURA PUBLICA QUE CAUSARA LOS DERECHOS DE LEY (ARTICULO 9º Y 102 DEL DECRETO 960 DE 1970.

Leída la escritura por los otorgantes, la aprueban y firman. El Notario da fe papel notarial números Aa 010695486/010695485/010695484/010695483/010695482/

RECAUDOS: SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO \$ 4.600.00

FONDO NACIONAL DE NOTARIADO \$ 4.600.00

DERECHOS \$ 47.300.00

IVA \$ 12.848.00

DECRETO 0088 DE FECHA 8 DE ENERO DEL 2014.

LOS OTORGANTES,

*Nisida Carmen Cecilia Fuentes Brito*

NISIDA CARMEN CECILIA FUENTES BRITO  
C.C. No. 52.264.197 expedida en Bogotá D. C.





REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 19.058.686

FUENTES HERRERA

APELLIDOS  
HERNANDO

NOMBRES

FIRMA



169

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 52.264.187

FUENTES BRITO

APELLIDOS  
NISIDA CARMEN CECILIA

NOMBRES

FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO 14-OCT-1948

UJUMITA  
(LA GUAJIRA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.80 O+ M  
ESTATURA G.S. RH SEXO

24-NOV-1969 BOGOTA D.C.

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS AMALIA RODRIGUEZ TORRES

INDICE DERECHO




A-2101600-00158354-M-0010058098-20090602 001208261A 1 4700006775

FECHA DE NACIMIENTO 21-AGO-1975

SANTA MARTA  
(MAGDALENA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.56 O- F  
ESTATURA G.S. RH SEXO

31-OCT-1994 BOGOTA D.C.

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS AMALIA RODRIGUEZ TORRES

INDICE DERECHO




A-1900159-00086661-F-0052264187-20060805 0003054365A 1 1140022205



Aa010695482

SCC72382272

*Hubert Roy*



171

**HUBERT ROY**

Pasaporte Canadiense No. QC870483 expedido en Saint Laurent

Acepto:

*Hernando Fuentes Herrera*



**HERNANDO FUENTES HERRERA**

CC. No. 19.058.68 expedida en Bogotá D.C.

EL NOTARIO SEGUNDO,

(3)

*Alejandro Fabian Lopez Peñalosa*

ALEJANDRO FABIAN LOPEZ PEÑALOZA



ALEJANDRO FABIAN LOPEZ PEÑALOZA  
NOTARIO SEGUNDO

Papel notarial para uso exclusivo de expedir escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

26 MAYO 2020

21



**ALEJANDRO F. LOPEZ PEÑALOZA**  
NOTARIO SEGUNDO DEL CIRCULO DE SANTA MARTA  
**CERTIFICA**

Que revisada la matriz de la Escritura Pública N° 13  
De Fecha enero 9 del año 2014  
de donde fue tomada esta fotocopia. No se halla nota de referencia alguna de  
revocación o sustitución del poder otorgado por lo que se presume vigente.  
Santa Marta: 26 MAYO 2020 Hora: 11:12 am

**ALEJANDRO F. LOPEZ PEÑALOZA**  
NOTARIO

novena  
13  
enero 9 2014

(6)

Barranquilla, 18 de mayo de 2020

Señor

**Hernando Fuentes Herrera**

Beneficiario de Área

Fideicomiso Gran Bazar Santa Marta – Encargo No. 10043134896

Proyecto Centro Comercial Gran Bazar Santa Marta

Santa Marta

Correo electrónico: nandofuentes2008@hotmail.com

**Asunto:** Fecha para Firma de Escritura Pública de Transferencia de Derechos Fiduciarios. **Referencia:** Encargo Fiduciario No. **10043134896**

Apreciados Señores

Es para nosotros grato comunicar a ustedes que la etapa pre operativa de la obra CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR, se encuentra concluidas y en condiciones de ser entregada a los propietarios para adecuación de sus locales.

En efecto, las áreas comunes, áreas internas de locales, equipos de aire acondicionado, sub estación eléctrica, agua potable, transporte vertical (escaleras eléctricas y ascensores) y sistema contra incendio, se encuentran instalados y probados a satisfacción, según certificación emitida por el interventor de la obra Centro Comercial Gran Bazar Santa Marta.

Razón por la cual, nos permitimos citarlos para el día 22 de mayo de 2020, en la Notaria Tercera del Circulo Notarial de Santa Marta, entre 10:00 am y 1:00pm., para que se proceda a la suscripción de la escritura pública de transferencia de derechos fiduciarios en favor de los Beneficiarios del Área.

Así mismo, le informamos que el Local Comercial L-232-233, le será entregado, una vez se apruebe por parte de la Alcaldía de Santa Marta, los protocolos de Bioseguridad estipulados a causa de a la Emergencia del Covid 19.

En caso de tener alguna inquietud, agradecemos a usted se sirva contactar a nuestro equipo comercial, el cual está conformado por:

- Silvana Pineda, celular 316 454 4708
- Angie Delgadillo, celular 319 521 3728

Así mismo, nos permitimos recordar a usted(es) que, para efectos de proceder a la suscripción de la correspondiente escritura pública de transferencia de derechos

fiduciarios en favor de los Beneficiarios del Área, es indispensable que se haya cumplido con el pago de la totalidad de los aportes pactados, así mismo, con el pago de los derechos notariales y gastos de registro ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta.

Cordial saludo,

**ANDRES ARANGO**  
Representante Legal  
**FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**

NIT 900.657.431-6

Santa Marta, 8 OCTUBRE 2014

Señores  
**ALIANZA FIDUCIARIA**  
Barranquilla

**REF: FIDEICOMISO GRAN BAZAR**

Por medio de la presente nos permitimos remitir los siguientes documentos del encargo No.: 10043134896-0 Local L232- (L-233) a nombre de **HERNANDO FUENTES HERRERA**

**FORMULARIO DE VINCULACIÓN DE ALIANZA  
3 CARTA DE INSTRUCCIONES  
3 CONTRATO DE VINCULACIÓN  
CÉDULA DE CIUDADANÍA  
PROSPECTO DEL FONDO ABIERTO  
AUTORIZACIÓN DE DATOS ALIANZA**

*Atentamente,*

*JOHANNA NARVAEZ*

**JOHANNA NARVAEZ**

Asesora de Ventas

Grupo Fernández Inmuebles S.A.S

**Gran Bazar Santa Marta**

Cel.: 3147968501



**Alianza  
Fiduciaria**



Fecha 20/10/2014 11:35:40 a.m. (E) Q79049  
Destinatario CESAR AUGUSTO SALAS NIEBLES  
Remitente 2142-FIDEICOMISO GRAN BAZAR



**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

<b>Fiduciaria</b>	ALIANZA FIDUCIARIA S.A., sociedad constituida mediante escritura pública no. 545 del 11 de febrero de 1986; Notaría 10ª de Cali.			
<b>Proyecto</b>	GRAN BAZAR SANTA MARTA			
<b>Patrimonio Autónomo</b>	FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA			
<b>FIDEICOMITENTE- GERENTE</b>	FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.			
<b>ETAPA DEL PROYECTO</b>				
<b>Inmueble</b>	Inmuebles No.: Local L232 - L233 Área construida aproximada: 39,24 m <sup>2</sup> Características del inmueble: descritas en el anexo 1.			
<b>BENEFICIARIO DE AREA O FIDEICOMITENTE B</b>	<b>Estado civil</b>	<b>Identificación</b>	<b>Dirección</b>	<b>Teléfono</b>
HERNANDO FUENTES HERRERA	UNION LIBRE	19.058.686	Res. Cra 1 #28-70 -401A	4203377
			E-mail nandofuentes2008@hotmail.com	3182852631
			Ofc.	
			Res.	
			E-mail	
			Ofc.	
<b>VALOR Y FORMA DE ENTREGA DE LOS APORTES</b>				
<b>Valor total de la vinculación:</b>			\$ 341.168.256	
<b>Valor del Local (es) a los cuales se vincula:</b>			\$341.168.256	
<b>Aportes en Efectivo</b>			\$341.168.256	
<b>Total de la Financiación:</b>			\$	
<b>Plan de entrega de los aportes en efectivo (2)</b>				



CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA



Cuota	Valor	Fechas de Pago		
		Día	Mes	Año
1	\$160.000.000	23	SEPTIEMBRE	2014
2	\$162.000.000	23	OCTUBRE	2014
3	\$0	23	NOVIEMBRE	2014
4	\$0	23	DICIEMBRE	2014
5	\$19,168.256	23	ENERO	2015



La fecha de firma de escritura y la fecha de entrega del inmueble serán notificadas por EL FIDEICOMITENTE - GERENTE a los BENEFICIARIOS DE AREA, mediante comunicación escrita, una vez se cumplan las condiciones establecidas en el contrato de FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA.

**Direcciones para notificaciones:**

**LA FIDUCIARIA:** Ave 15 No. 100 43 de Bogotá, Tel. 6447700

**EL FIDEICOMITENTE - GERENTE:**

**EL BENEFICIARIO DE AREA:**

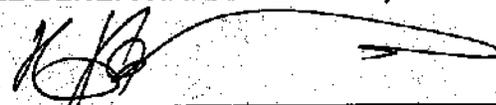
Será responsabilidad de EL BENEFICIARIO DE AREA comunicar por escrito a ALIANZA y al FIDEICOMITENTE - GERENTE cualquier cambio de dirección.

**Origen de los fondos:**

Como BENEFICIARIO DE AREA declaro que los recursos que entregué o que entregaré en el futuro provienen de las siguientes fuentes: (detallar la ocupación, oficio, profesión, negocio, etc):

En constancia se firma en la ciudad de Santa Marta el día Veinticinco (25) de Septiembre de 201 4

**EL BENEFICIARIO DE AREA,**



c.c. 79058616

c.c. \_\_\_\_\_

Asesor Comercial: \_\_\_\_\_

Entre los suscritos, **EL BENEFICIARIO DE AREA**, debidamente identificado[s] en el cuadro anterior; **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE**, debidamente identificado en el cuadro anterior y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, legalmente constituida según consta en la escritura pública número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1.986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, hacemos constar que hemos celebrado el presente contrato de vinculación por parte del **BENEFICIARIO DE AREA** al **FIDEICOMISO**, previos los siguientes:



**ANTECEDENTES:**

- 1.1 Que **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** tiene planificado un desarrollo inmobiliario conformado por doscientos cuarenta y un (241) locales comerciales sometidos al régimen de propiedad horizontal, que se denominará **GRAN BAZAR SANTA MARTA**, el cual se desarrollará en los lotes de terreno ubicados en la Calle 22 No 4-06 de la ciudad de Santa Marta, Magdalena, identificados con el folios de matrícula inmobiliaria números 080-6595, 080-6601 y 080-6596 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santa Marta y contará con un aproximado de CINCO MIL NOVENTA Y UNO COMA SETENTA Y UN METROS CUADRADOS (5091,71 m2) de área vendible.
- 1.2 Que mediante **DOCUMENTO PRIVADO** de fecha veintidós (22) de noviembre de dos mil trece (2.013), se celebró un contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**, a través del cual se desarrolla el **PROYECTO**.
- 1.3 Que el **FIDEICOMITENTE** del **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA** a través del cual se desarrolla el **PROYECTO**, es **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**
- 1.4 **EL FIDEICOMITENTE FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, quien en el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable ostenta también la condición de **GERENTE** del Proyecto, está adelantando las gestiones de tipo técnico y comercial para la ejecución de **EL PROYECTO**.
- 1.5 El **PROYECTO** se desarrolla a través de un esquema Fiduciario bajo la exclusiva responsabilidad financiera, técnica y administrativa de **EL FIDEICOMITENTE- GERENTE**.
- 1.6 **EL BENEFICIARIO DE AREA** se vincula como tal al mencionado fideicomiso, en virtud de la designación que les hace **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** con el propósito de que a la terminación del **PROYECTO EL FIDEICOMITENTE - GERENTE**, les haga entrega material del Local cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primera hoja de este contrato, y posteriormente **ALIANZA** como administradora del **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA** le efectúe la transferencia del mismo en los términos previstos en el presente contrato.
- 1.7 Para los anteriores efectos, **EL BENEFICIARIO DE AREA** suscribe(n) el presente contrato, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido que las funciones de **ALIANZA** están circunscritas únicamente al cumplimiento de las instrucciones que en el presente contrato se establecen, con total independencia del desarrollo del proyecto, el cual es responsabilidad única y exclusiva del **FIDEICOMITENTE - GERENTE** o del **FIDEICOMITENTE** y el **GERENTE** si éstos no fueran la misma persona jurídica.
- 1.8 **EL FIDEICOMISO** tiene por objeto que **ALIANZA** permita el desarrollo, de un proyecto inmobiliario que realizará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**, bajo exclusiva responsabilidad técnica,



administrativa y financiera de dicho FIDEICOMITENTE GERENTE, para todos los efectos contractuales denominado **EL PROYECTO**, en los lotes de terreno descritos en el numeral 1.1 anterior, cuyos linderos estarán señalados en la escritura pública mediante el cual los lotes sean transferidos a **EL FIDEICOMISO**. Las especificaciones, diseños, y demás características ya han sido definidas por **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** y aceptadas por **EL BENEFICIARIO DE AREA** en el anexo No.1, el cual hace parte del presente contrato, y en el que consta la descripción del inmueble. **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** expresamente advierte, y así también expresamente lo acepta **EL BENEFICIARIO DE AREA**, que el proyecto inicial puede ser objeto de modificaciones en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción o por conveniencia, sin alterar sustancialmente el Local; o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales que obliguen a cambios por otros materiales que no sean de calidad inferior a los inicialmente previstos. No es obligación de **ALIANZA** el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el proyecto, pues las mismas son responsabilidad única y exclusiva de la sociedad **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.** en su calidad de **FIDEICOMITENTE - GERENTE** que es del mismo.

1.9 Dado que **EL BENEFICIARIO DE AREA** se vincula al **FIDEICOMISO** únicamente con respecto al beneficio que les corresponda en un determinado Local del **PROYECTO** y en el porcentaje de copropiedad que a esa unidad le corresponda en las zonas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual sea sometido. **EL PROYECTO, EL BENEFICIARIO DE AREA** no tendrá(n) derecho a participar en los excedentes que resulten al momento de liquidar **EL FIDEICOMISO**, y no adquirirá(n) por dicha vinculación el carácter de **BENEFICIARIO(S)** con relación a los demás derechos y obligaciones propios del **FIDEICOMITENTE GERENTE**, ni derecho a intervenir en las deliberaciones y decisiones propias del **FIDEICOMITENTE GERENTE**, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**.

1.10 **EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES UNA PROMESA DE COMPRAVENTA.**

1.11 **EL BENEFICIARIO DE AREA** suscribe(n) el presente contrato de vinculación para efectos de vincularse a **EL FIDEICOMISO**, en calidad de tal con los derechos que se estipulan en el contrato de fiducia denominado **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**, para quien ostente la calidad de tal, contrato que el **BENEFICIARIO DE AREA** declara conocer y aceptar en su totalidad.

1.12 En razón a que **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.** ostenta la calidad de **FIDEICOMITENTE - GERENTE** contrae para con **EL BENEFICIARIO DE AREA** las obligaciones propias relacionadas con **EL PROYECTO**, y éste(os) contrae(n) para con aquel la obligación de entregar a **ALIANZA** las sumas de dinero acordadas con **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** por la vinculación. Estos y aquellos suscriben también el presente contrato en el cual además de instruir y



notificar a ALIANZA acerca de la vinculación, se reglamenta el recíproco cumplimiento de sus mutuas obligaciones.

1.13 El FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA será objeto de integración con el Fideicomiso que ostente la titularidad jurídica de los inmuebles sobre los cuales se construirá el PROYECTO, de acuerdo con el significado que al término INTEGRACIÓN se da en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA.

Con base en los anteriores antecedentes las partes convienen la ejecución del presente contrato en los siguientes términos:

**CONTRATO DE VINCULACIÓN COMO BENEFICIARIO DE AREA AL FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

**PRIMERA: VINCULACIÓN:** Una vez cumplidas las CONDICIONES DE GIRO, y sujeto al a entrega de los aportes o sumas previstos en este contrato, el BENEFICIARIO DE AREA adquirirá la calidad de tal, con arreglo a los términos y condiciones del contrato de fiducia que al efecto se celebró para dar origen al FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA. Por lo tanto, lo que al BENEFICIARIO DE AREA le ha de corresponder por todo concepto en razón de esa vinculación, le será cubierto exclusivamente mediante la transferencia del dominio y la posesión a título de beneficio que le hará en su oportunidad ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, sobre el inmueble descrito en el cuadro que consta en la primera hoja de este documento. Se aclara expresamente que la nomenclatura asignada al mencionado inmueble es provisional; la definitiva será la que asigne el Departamento Administrativo de Catastro Distrital o la autoridad competente o la que se indique en el reglamento de propiedad horizontal que rija el proyecto.

Por la vinculación que en el presente documento consta, EL BENEFICIARIO DE AREA no adquirirá el carácter de FIDEICOMITENTE GERENTE, ni adquirirá(n) los derechos, ni contraerá(n) las obligaciones que el Contrato de Fiducia al cual se vincula tenga establecidas para EL FIDEICOMITENTE GERENTE, conservando este último todos los derechos y continuando a su cargo todas las obligaciones propias del FIDEICOMITENTE - GERENTE

**EL PRESENTE DOCUMENTO NO ES, NI CONSTITUYE PROMESA DE COMPRAVENTA**

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Tal como se acaba de indicar, EL BENEFICIARIO DE AREA sólo tendrá(n) derecho a que se le(s) transfiera a título de beneficio fiduciario el derecho de dominio y la posesión del Local señalado, cuya descripción detallada, al igual que las especificaciones generales de construcción



de EL PROYECTO, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Las características generales de la mencionada unidad aparecen en el documento denominado LISTADO DE ESPECIFICACIONES (ANEXO NO. 1), que se entiende parte integrante de este contrato. No obstante, es claro que EL BENEFICIARIO DE AREA acepta desde la suscripción del presente documento que las especificaciones técnicas y diseño de EL PROYECTO y de la unidad señalada, pueden sufrir variaciones, no obstante lo cual, el proyecto debe guardar relación con la propuesta inicial presentada por el FIDEICOMITENTE GERENTE a EL BENEFICIARIO DE AREA. Las dimensiones de muros, espacios de almacenamiento, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Las ilustraciones presentadas en los planos de ventas correspondientes a los inmuebles, y zonas comunes, son una representación artística. Se pueden presentar variaciones de mercado en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas, o por solicitudes que efectúen entidades estatales, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados de el[los] inmueble[s] objeto de este contrato. En la transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario de las unidades individuales que adquirirá(n) el BENEFICIARIO DE AREA se incluirá el coeficiente de copropiedad en los bienes comunes, todo ello bajo el entendido que las funciones de ALIANZA son totalmente independientes al desarrollo del proyecto y sus especificaciones, el cual es responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE GERENTE.

**PARÁGRAFO SEGUNDO: EL BENEFICIARIO DE AREA manifiesta que conoce y acepta lo siguiente:**

- 1) Que el Local respecto del cual se produce la vinculación del BENEFICIARIO DE AREA le corresponderá el folio de matrícula inmobiliaria que en su momento le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Santa Marta una vez califique el reglamento de Propiedad Horizontal al que estará sometido el PROYECTO.
- 2) Que el PROYECTO estará sometido al régimen legal de Propiedad Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001 y respecto del cual queda en un todo sujeto, y que se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones estipuladas en dicho reglamento -al igual que sus causahabientes a cualquier título- las cuales incluyen, entre otros, lo siguiente: (i) la obligación de contribuir con las expensas ordinarias facturadas o informadas por el Administrador Provisional a partir de la entrega material del Local, y (ii) la obligación de contribuir con las expensas extraordinarias o sanciones decretadas por la copropiedad y las cuotas de mercadeo y publicidad. De igual manera, que el Reglamento de Propiedad Horizontal del PROYECTO contendrá penalidades por la no apertura al público del LOCAL al cual se vincula en la misma fecha de inauguración del PROYECTO, siendo dicha



penalidad de aproximadamente 3% mensual del valor del LOCAL o proporcional por fracción. Finalmente, que el Reglamento de Propiedad Horizontal del PROYECTO tendrá pactadas a favor de los locales "anclas", ciertas condiciones especiales para su funcionamiento.

- 3) Que el Local respecto del cual se produce la vinculación del **BENEFICIARIO DE ÁREA** se entregará en el siguiente estado de construcción: **Establecido en el anexo 1**. Los acabados, la vitrina, así como el amueblamiento y la decoración del Local serán construidos e instalados directamente por el **BENEFICIARIO DE ÁREA** a sus exclusivas expensas y con sujeción en un todo a los planos aprobados del **PROYECTO** y a las especificaciones de acabados, ornamentación y decoración de fachadas que se indiquen en el manual de vitrinismo.
- 4) Que **EL PROYECTO** podrá ser objeto de modificaciones en razón de exigencias formuladas por las autoridades competentes, o por cambios en las exigencias del mercado o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a cambios por otros, que no sean de calidad inferior a los inicialmente previstos.
- 5) Que **EL FIDEICOMITENTE** podrá adoptar cambios en **EL PROYECTO** sin necesidad de obtener el consentimiento en tal sentido del **BENEFICIARIO DE ÁREA**, a menos que esos cambios alteren sustancialmente el diseño, la calidad y/o el área de las unidades señaladas en este contrato, tal y como le fueron presentados antes de la firma de este documento.
- 6) Que el **BENEFICIARIO DE ÁREA** conoce y acepta que el Local será beneficiario y a su vez soportará las servidumbres necesarias para incorporar los servicios públicos y demás redes necesarias para el funcionamiento del Centro Comercial.
- 7) Que el **LOCAL** que pretende adquirir estará destinado exclusivamente al desarrollo de actividades de comercio, de acuerdo con el uso que se le asigne en el Reglamento de Propiedad Horizontal, y que entiende y acepta que las actividades de venta de comidas, víveres, electrodomésticos, tiendas por departamentos, juegos de diversiones, casino, cines, entre otras, gozan de una exclusividad concedida a ciertas unidades del **PROYECTO**.
- 8) Que a partir de la firma de la presente vinculación, la contribución de valorización y participación en plusvalía que se cause sobre el Local, serán asumidos por el **BENEFICIARIO DE AREA** a prorrata de su participación en el **PROYECTO**, es decir, de acuerdo con el coeficiente de copropiedad que se le asigne al Local.



- 9) Que el FIDEICOMITENTE podrá optar por terminar la vinculación del BENEFICIARIO DE AREA en el PROYECTO, cuando incurra en mora de dos (2) o más cuotas de las del plan de pagos establecidos al comienzo de este documento, y que en este caso el FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA podrá descontar de los dineros entregados una suma igual al veinte por ciento (20%) del valor del Local. En cualquier evento, en los casos de mora de las cuotas del plan de pagos, se liquidarán intereses a la máxima tasa permitida por la ley.
- 10) Que el FIDEICOMISO transferirá el Local a paz y a salvo por concepto del impuesto predial; de la fecha en que se produzca la transferencia del Local por escritura pública -en adelante- será de cargo del BENEFICIARIO DE AREA el pago de dicho impuesto. Si para firmar la escritura pública el FIDEICOMISO pagare la totalidad del impuesto predial sobre el Local, el BENEFICIARIO DE AREA reembolsará al FIDEICOMISO el mayor valor pagado con anterioridad a la firma de la escritura pública.
- 11) Que autoriza al FIDEICOMITENTE, al gerente del PROYECTO y al FIDEICOMISO el uso de su marca, nombre o enseña comercial con el único fin de publicitar el PROYECTO
- 12) El área construida aproximada del Local señalada al inicio del presente documento, por efectos de los ajustes en diseño del PROYECTO y de la construcción del mismo, podrá incrementarse o disminuirse, y así lo aceptan las partes, en una proporción hasta del cinco por ciento (5%) del área construida indicada, con la consecuente modificación del área privada que implique la variación del área construida. Las variaciones del área construida hasta del tres por ciento (3%), no darán lugar al reajuste de los aportes a los cuales se obliga el BENEFICIARIO DE ÁREA. Sin embargo, todas aquellas modificaciones del área construida que superen el porcentaje del tres por ciento (3 %) darán lugar al reajuste de los compromisos de aporte del BENEFICIARIO DE ÁREA ya sea para incrementarlo, en el evento en que se presente un aumento del área construida, o para disminuirlo, si lo mismo ocurre con el área construida. El reajuste de los aportes del BENEFICIARIO DE ÁREA se hará efectivo en la fecha que se comuniquen las variaciones de área por el gerente del PROYECTO y se efectuará tomando como factor la suma de \$ 8'694.400 = por metro cuadrado.

Sin perjuicio de lo anterior, las partes reconocen y aceptan que una variación del área construida a la señalada al inicio del presente documento por encima del cinco por ciento (5%), dará lugar a que cualquiera de las partes solicite la terminación del contrato, con justa causa, sin que ello genere indemnización.



- 13) En el evento en que la entrega física del Local ocurra primero que la transferencia del mismo al **BENEFICIARIO DE ÁREA** por escritura pública, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** al recibir la tenencia del Local lo hará a título de comodato precario, hasta tanto se otorgue la respectiva escritura pública de transferencia. Queda expresamente entendido por las partes que a partir de la entrega o firma de la escritura pública, lo que ocurra primero, correrán por cuenta del **BENEFICIARIO DE ÁREA** todos los gastos que genere el inmueble, incluidas las cuotas de administración que determine la copropiedad a través del Administrador Provisional, con base en el presupuesto que éste prepare.
- 14) En caso que el **BENEFICIARIO DE ÁREA**, requiera acudir a un crédito hipotecario o a una operación de leasing para el pago del saldo del Local, corresponderá al **BENEFICIARIO DE ÁREA** (i) avisar con mínimo ciento veinte (120) días de antelación a la fecha proyectada de escrituración, o en todo caso a más tardar a los nueve (9) meses de haberse suscrito el contrato de vinculación -lo que ocurra primero- para efectos de que el FIDEICOMITENTE GERENTE acepte o no el cambio en dicha forma de pago; aceptación que deberá constar por escrito mediante la suscripción del correspondiente otrosí, y (ii) asumir los gastos que por concepto de avalúos, estudio de títulos, primas de seguros, impuesto de timbre, copias de escrituras, gastos notariales y de registro de la hipoteca y demás conceptos que se le cobren para perfeccionar el crédito aludido u operación de leasing en caso que opte por éste mecanismo de financiación. En el evento en que el **BENEFICIARIO DE ÁREA** contrate un crédito hipotecario será requisito indispensable para la firma de la escritura pública de transferencia que hubiere recibido de la respectiva entidad financiera la comunicación indicándole la aprobación del crédito, y que ésta le haya entregado la minuta de hipoteca correspondiente. Así mismo, en caso que el **BENEFICIARIO DE ÁREA** optare por financiar sus aportes mediante una operación de leasing, será requisito indispensable para la firma de la escritura pública de transferencia que el **BENEFICIARIO DE ÁREA** hubiere firmado el contrato con la compañía de leasing correspondiente.

Si se opta por financiación, la mora en los pagos empezará a contarse desde la fecha inicialmente pactada para efectuar el referido pago de la cuota o aporte, con independencia de que la entidad financiera incluya otros requisitos para su desembolso como la boleta de entrada a registro o similares. Así las cosas, la obligación del **BENEFICIARIO DE ÁREA** es atender las cuotas pactadas en forma oportuna, en las fechas establecidas para el efecto. En el evento de una cesión de posición contractual a una compañía de leasing, el **BENEFICIARIO DE ÁREA** deberá continuar con dicha compañía obligado solidariamente al pago de las cuotas pactadas en este contrato, así como de los gastos necesarios para el otorgamiento de la escritura de transferencia.



- 15) Para los casos previstos en el numeral anterior el **BENEFICIARIO DE ÁREA** deberá reconocer y pagar intereses sobre el saldo a financiar con un crédito u operación de leasing a una tasa igual al interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera. Dichos intereses se causarán a partir de la fecha de firma de la escritura pública de transferencia del Local.
- 16) La mora en el pago de las cuotas pactadas generará intereses de mora. Recibido algún pago, este se imputarán primero al pago de intereses y luego a capital.
- 17) El **BENEFICIARIO DE ÁREA** se obliga a abrir al público el establecimiento de comercio al que destinará el **LOCAL** en la fecha de inauguración del centro comercial la cual será señalada por el **FIDEICOMITENTE** o el gerente del **PROYECTO**.
- 18) El **BENEFICIARIO DE ÁREA** ha sido claramente informado por el **FIDEICOMITENTE** que la marca con la cual se identificará el **PROYECTO** es una marca que será registrada a nombre de EL **FIDEICOMITENTE GERENTE** su uso. La sociedad **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.** a su vez podrá otorgar a la copropiedad una licencia de uso, no exclusiva y a título gratuito de la marca registrada. En el evento en que **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.** se abstuviere de usar la marca o ésta no fuera concedida o renovada, la copropiedad deberá cambiar su nombre y también se verá obligada a abstenerse de usar esta marca, sin que por este motivo el **FIDEICOMITENTE** asuma responsabilidad alguna o la obligación de indemnizar a la copropiedad y/o al **BENEFICIARIO DE ÁREA**, dada la gratuidad de la licencia.
- 19) Los inmuebles sobre los cuales se construirá el **PROYECTO**, podrán ser de propiedad de un fideicomiso diferente al **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**, pero igualmente administrado por **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** y cuyo **FIDEICOMITENTE** sea el **FIDEICOMITENTE - GERENTE**, el cual deberá estar afecto al cumplimiento de las obligaciones y objetivos previstos en el contrato de fiducia y en el presente contrato de vinculación. Dicha circunstancia será suficiente para el **FIDEICOMITENTE** para acreditar la propiedad o disposición de los inmuebles a efectos de declarar el cumplimiento de las condiciones de giro y efectuar posteriormente la integración de estos dos fideicomisos, lo cual es plenamente conocido y aceptado por el **BENEFICIARIO DE ÁREA**.
- 20) La mora de más de quince (15) días en la entrega de información solicitada por el **FIDEICOMITENTE GERENTE** o por **LA FIDUCIARIA**, dará derecho a la terminación del presente contrato, con justa causa, y a descontar una sanción del veinte por ciento (20%) del valor de la unidad.



- 21) No obstante la fecha informada por el FIDEICOMITENTE GERENTE para la firma de la escritura pública de restitución del beneficio de área, esta podrá ser modificada, por una única vez, hasta por un plazo adicional de treinta (30) días calendario.
- 22) Una vez entregado la unidad, a cualquier título, los gastos, cuotas de administración y servicios públicos correrán por cuenta del BENEFICIARIO DE ÁREA.
- 23) Manifiesto y acepto que, no obstante que el presente Contrato de Vinculación al Fideicomiso Gran Bazar Santa Marta que entrará a regir -en cuanto tiene que ver con mi vinculación al Fideicomiso- una vez se alcancen las condiciones de giro arriba previstas, lo dispuesto en el presente párrafo regirá entre las partes desde el momento de suscripción del presente contrato, así como las demás causales de terminación de mi vinculación al Proyecto. Así las cosas, reconozco y acepto que, no obstante no se hubieran alcanzado las condiciones de giro, en el evento en que se dé alguna causal de terminación del presente contrato, el FIDEICOMITENTE podrá disponer libremente de la unidad a la cual me he vinculado.

**PARÁGRAFO TERCERO. EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** garantiza a **EL BENEFICIARIO DE AREA** que no ha enajenado a ninguna persona el inmueble a que hace referencia este contrato y declara que se hará su entrega libre de registro por demanda civil, uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, movillización de la propiedad raíz y condiciones suspensivas o resolutorias de dominio, y en general libre de limitaciones o gravámenes, salvo las derivadas del régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido el inmueble.

**PARÁGRAFO CUARTO: EL BENEFICIARIO DE AREA** conoce y acepta que en cuanto a hipotecas, los predios en donde se desarrolla **EL PROYECTO**, podrán ser gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor de una entidad bancaria con el fin de garantizar el respectivo crédito de constructor que requiera **EL PROYECTO**. En todo caso **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**, se obliga a salir al saneamiento conforme a la Ley.

**PARÁGRAFO QUINTO: EL FIDEICOMITENTE** establecerá un procedimiento para la realización de las adecuaciones que cada uno de los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** pretenda introducir por su cuenta a la unidad o unidades que les corresponda en el **PROYECTO**.

**PARÁGRAFO SEXTO: EL BENEFICIARIO DE AREA** no intervendrá directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción de **EL PROYECTO**.



**PARÁGRAFO SEPTIMO: EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** concurrirá a la defensa de ALIANZA, y en todo momento la mantendrá indemne, si fuere reclamada o demandada por eventos relacionados con la construcción de **EL PROYECTO**, sin perjuicio de que ALIANZA se reserve el derecho de repetir contra él si fuere perseguida por razón de la responsabilidad que a éste corresponda en virtud de lo aquí estipulado.

**SEGUNDA: DECLARACIÓN DEL BENEFICIARIO DE AREA:** EL BENEFICIARIO DE AREA con la firma del presente contrato acepta que **EL PROYECTO** que se ha de construir y desarrollar sobre los bienes inmuebles destinados para el efecto, es de responsabilidad única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**, quien tiene la obligación de suministrar todos los recursos necesarios para realizarlo. Por consiguiente, **EL BENEFICIARIO DE AREA** declara que conoce y acepta que la construcción de **EL PROYECTO** es de exclusiva responsabilidad de **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.** en su calidad de **FIDEICOMITENTE - GERENTE**, o de su cesionario de la calidad de **GERENTE**, quien por la vinculación realizada no pierde tal calidad y que **ALIANZA** será la titular de los bienes que conformen **EL FIDEICOMISO**, sin injerencia ni participación en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para **EL FIDEICOMITENTE-GERENTE** en virtud del presente contrato y del contrato de fiducia mercantil origen de **EL FIDEICOMISO**.

**TERCERA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA:** La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio en fiducia mercantil, del Local a la que se refiere este contrato, la cual se traspasará como cuerpo cierto, junto con el coeficiente de copropiedad que le corresponda de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA** ó del **FIDEICOMISO** que surja de la Integración del **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA** con el **FIDEICOMISO** que ostenta la titularidad jurídica de los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el **PROYECTO** conforme lo establecido en el contrato de fiducia y por **EL BENEFICIARIO DE AREA** o por sus cesionarios, en la fecha y notaría que informe **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** a **EL BENEFICIARIO DE AREA**, de acuerdo con lo previsto en la primera hoja de este contrato, siempre y cuando **EL BENEFICIARIO DE AREA** haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, así como las derivadas del contrato de encargo fiduciario de acabados y mejoras, si lo hubiere, especialmente haber cancelado la totalidad de los aportes que de acuerdo con el plan de entrega de aportes debe entregar a **ALIANZA** como vocera del **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**, y haber obtenido la aprobación de un crédito a largo plazo para la financiación del saldo pendiente, de así requerirse en el correspondiente plan de entrega de aportes, que se haya terminado la obra por parte del



FIDEICOMITENTE GERENTE y se encuentre registrado el Reglamento de Propiedad Horizontal del Proyecto. No obstante, la firma de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito de las partes, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para EL BENEFICIARIO DE AREA por la prórroga que el FIDEICOMITENTE - GERENTE le conceda.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Si el día fijado para la firma de la escritura pública ALIANZA no cuenta con los documentos que de acuerdo con la ley deben protocolizarse con ella para efectos de probar el pago del impuesto predial y complementarios, por causas imputables a las entidades públicas respectivas, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco [5] días hábiles siguientes a la fecha de la obtención de estos documentos, para lo cual EL FIDEICOMITENTE - GERENTE dará aviso escrito, por telegrama o por correo certificado a la dirección de EL BENEFICIARIO DE AREA, señalada en la primera hoja de este documento.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si el día acordado para la firma de la escritura pública de transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario fuere feriado o no estuviese abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil, a la misma hora y en la misma Notaría.

**PARÁGRAFO TERCERO:** ALIANZA otorgará la escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario en la fecha indicada, y EL FIDEICOMITENTE - GERENTE entregará el inmueble en la fecha pactada, salvo eventos de fuerza mayor o caso fortuito, y casos tales como demora en la instalación de los servicios públicos, escasez probada de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto sin que medie culpa de ALIANZA o de EL FIDEICOMITENTE - GERENTE, huelga del personal del FIDEICOMITENTE-GERENTE, de sus contratistas o proveedores. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE - GERENTE, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno. No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor fuere de tal magnitud que obligara a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de éstos se prorrogará por el tiempo que sea necesario para terminar la obra en buenas condiciones, de conformidad con acuerdo firmado por las partes.



**PARÁGRAFO CUARTO:** La escritura pública de transferencia a título de beneficio fiduciario será firmada fuera del Despacho Notarial por los Representantes legales de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., de conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 2.148 de 1.983.

**PARAGRAFO QUINTO:** Si cumplidas las condiciones mencionadas en el presente contrato **EL BENEFICIARIO DE AREA** se negare(n) a firmar la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se le(s) requiera para tal fin, es decir, comparecer a la firma de la citada escritura, **EL BENEFICIARIO DE AREA** se obliga a cancelar a favor del **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA** como sanción, una suma equivalente a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes pagadero mes vencido por cada mes de retardo. Igual sanción se causará y pagará en favor del **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**, en el evento en que el **BENEFICIARIO DE AREA** no solicite(n) ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente el registro de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio fiduciario, dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha en la que ésta le sea entregada, registro que debe acreditar enviando copia al **FIDEICOMITENTE** - de la boleta de entrada a registro, en todo caso desde el **BENEFICIARIO DE AREA** desde ya autoriza al **FIDEICOMITENTE** a realizar los trámites correspondientes para dichos fines ante las Notaría, y Oficina de Registro correspondientes, y para ello, el **FIDEICOMITENTE** informará al **BENEFICIARIO DE AREA** el total de los gastos en los que incurrió con ocasión de dichos trámites, y una vez terminada la gestión de registro de la referida escritura, entregará al **BENEFICIARIO DE AREA** los comprobantes de pagos efectuados ante dichas entidades con el fin de efectuar la liquidación total de los mencionados gastos.

En todo caso, si llegado el tercer mes en que el **BENEFICIARIO DE AREA** debió comparecer a suscribir la escritura de transferencia, de acuerdo a la notificación que en tal sentido ha sido enviada por el **FIDEICOMITENTE GERENTE**, deberá pagar a favor del **FIDEICOMISO** un sanción equivalente al 20% del valor del inmueble.

El incumplimiento de cualquiera de las anteriores dos (2) obligaciones, permitirá a **ALIANZA** exigir su cumplimiento por vía ejecutiva sin necesidad de requerimiento alguno, para lo cual **EL BENEFICIARIO DE AREA** desde ahora autoriza y acepta que la certificación que en tal sentido expida el contador y/o representante legal de **ALIANZA**, sea prueba plena del monto de la obligación.

**CUARTA: ENTREGA DEL INMUEBLE:** La entrega real y material del inmueble correspondiente al beneficio de área adquirido se efectuará directamente por **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** a **EL BENEFICIARIO DE AREA** en la fecha indicada por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE** mediante



comunicación escrita. La asistencia del BENEFICIARIO DE AREA al recibo del Local será obligatoria y estará sujeta a las penalidades pactadas en el presente contrato.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La entrega material del inmueble se hará constar en acta suscrita por **EL BENEFICIARIO DE AREA** y un representante del **FIDEICOMITENTE - GERENTE**, y en la misma se indicarán aquellos detalles de simple acabado que sean susceptibles de ser corregidos, detalles éstos que no serán causa para no recibirlo, entendiéndose que en la fecha indicada **EL BENEFICIARIO DE AREA** ha recibido los inmuebles y que **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** se obliga a corregir los detalles de acabados relacionados en la misma acta.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si **EL BENEFICIARIO DE AREA** no comparece(n) a recibir el inmueble en la fecha pactada, o presentándose, se abstiene (n) de recibirlo sin causa justificada [circunstancias que no sean estructurales del edificio] éste se tendrá por entregado para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave del inmueble quedará a disposición de **EL BENEFICIARIO DE AREA** en las oficinas del **FIDEICOMITENTE - GERENTE**. Es claro también que si como consecuencia de la negativa del **BENEFICIARIO DE AREA** a recibir los inmuebles, no se pudieren desembolsar en las fechas previstas alguna de las sumas de dinero destinadas a los aportes por el valor del inmueble, se causarán intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde la fecha en que dicho desembolso ha debido producirse.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Si por cualquier circunstancia las partes acordasen entregar el inmueble antes de otorgarse la escritura pública de transferencia a título de beneficio, la entrega se hará a título de mera tenencia, bajo la responsabilidad del **FIDEICOMITENTE - GERENTE**, aun cuando no se haga referencia a esta circunstancia.

**PARÁGRAFO CUARTO:** En ningún caso **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** ni **ALIANZA** serán responsables de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Distritales en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y teléfono. Como el inmueble será entregado cuando esté provisto de los servicios públicos de energía, acueducto, gas y alcantarillado, en el evento en que las Empresas Públicas encargadas no los hubieren instalado sin culpa del **FIDEICOMITENTE - GERENTE** y por tal motivo no se pudiese efectuar la entrega en la época prevista, no se configurará incumplimiento por parte de estos últimos.

**PARÁGRAFO QUINTO:** La conexión de la[s] línea[s] telefónica[s] y la instalación de la[s] misma[s], así como su[s] aparato[s] telefónico[s] corren por cuenta exclusiva de **EL BENEFICIARIO DE AREA**.



**PARÁGRAFO SEXTO: EL BENEFICIARIO DE AREA** manifiesta que ha sido claramente informado, que conoce y acepta **EL PROYECTO**, por lo que consiente a partir de la suscripción del presente documento en todos los actos necesarios para el desarrollo del mismo, incluyendo y sin limitarse, la permanencia de un campamento de obra y el acceso de todo el personal requerido para la ejecución de **EL PROYECTO**.

**PARÁGRAFO SEPTIMO: EL BENEFICIARIO DE AREA** manifiesta que las especificaciones, financieras, técnicas y demás características del **PROYECTO** serán definidas por **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** y son responsabilidad de éste.

**PARAGRAFO OCTAVO:** La entrega de la tenencia del inmueble se hará constar en acta en la que se indicarán las observaciones sobre el estado del inmueble, las cuales no son causa justificada para no recibir el respectivo inmueble. Si el **BENEFICIARIO DE AREA** no comparece a recibir el inmueble en la fecha pactada, se tendrá por entregado en dicha fecha para todos los efectos a satisfacción. En este evento, las llaves de los inmuebles quedarán a disposición del **BENEFICIARIO DE AREA** en las oficinas del **FIDEICOMITENTE GERENTE**.

**QUINTA: GASTOS:** Los gastos notariales de la escritura de transferencia del dominio a título de beneficio en fiducia mercantil serán por cuenta del **BENEFICIARIO DE AREA** y del **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA** por partes iguales. Los gastos del impuesto de registro y los derechos de registro serán por cuenta del **BENEFICIARIO DE AREA** exclusivamente y estos deberán entregarse por **EL BENEFICIARIO DE AREA** al **FIDEICOMITENTE** antes del otorgamiento de la escritura pública de transferencia del Local al **FIDEICOMITENTE - GERENTE**, con al menos quince (15) días de antelación a la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura, junto con el mayor valor del impuesto predial que deba reembolsar el **BENEFICIARIO DE AREA**, de acuerdo con la pre-liquidación que se suministre, para que **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** pague a la Notaría y a la Oficina de Registro tales sumas, y pueda realizar la gestión de registro de la escritura. El remanente, si lo hubiere, le será devuelto al **EL BENEFICIARIO DE AREA**; el faltante, si existiere, será cubierto por **EL BENEFICIARIO DE AREA**. Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre el Local respecto de la cual se vincula **EL BENEFICIARIO DE AREA** (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), que sean otorgadas por **EL BENEFICIARIO DE AREA** serán por cuenta de éste. Se exceptúa de lo aquí previsto los gastos de cancelación de la hipoteca en mayor extensión que garantiza el respectivo crédito de constructor, los cuales serán cubiertos por **EL FIDEICOMISO. EL FIDEICOMITENTE** y el **FIDEICOMISO**, se abstendrán válidamente de suscribir la escritura de transferencia del Local si dichos costos no hubieran sido entregados por el **BENEFICIARIO DE AREA** con la antelación antes indicada. La no firma de la escritura pública por este concepto, no cambiará los plazos y fechas de pago a cargo



del BENEFICIARIO DE AREA y la mora se calculará sobre la fecha en la cual éste debiera efectuar su pago o aporte, no obstante ella coincida con la fecha del otorgamiento de la escritura pública; así las cosas, la mora en el incumplimiento de pagos originada en la imposibilidad de suscribirse la escritura pública, estará cobijada por las sanciones establecidas en el presente contrato.

**SEXTA: IMPUESTOS Y OTROS GASTOS: EL FIDEICOMITENTE – GERENTE** se obliga a entregar a Paz y Salvo el inmueble por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos, cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha en que se firme la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio salvo en lo que se refiere a una contribución eventual de valorización que se causase, cobrase o liquidase a partir de la fecha de este documento, la cual será de cargo de **EL FIDEICOMITENTE B**, inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para el inmueble y luego con la tarifa individual que se facture. Igualmente a partir de la fecha de suscripción del presente contrato será de cargo de **EL BENEFICIARIO DE AREA** cualquier suma que se cobre en relación con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, quien desde ya autoriza a **ALIANZA** a descontar de los recursos que administre el valor correspondiente.

**PARÁGRAFO:** Las partes declaran que en caso de fijarse por parte del Gobierno Nacional un nuevo tributo que grave esta negociación antes de perfeccionarse de la transferencia del inmueble por escritura pública a título de beneficio, o un tributo que grave al **FIDEICOMISO** o que tenga como base los bienes que lo conforman, su valor, en la proporción que corresponda al Local frente al proyecto, deberá ser asumido íntegramente por **EL BENEFICIARIO DE AREA**, quien deberá cancelarlo antes de la fecha de firma de la referida escritura.

**SEPTIMA. LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS: EL FIDEICOMITENTE – GERENTE** hará entrega del inmueble objeto de este contrato, a paz y salvo por todo concepto de los servicios públicos básicos de que está dotado, y por la administración del mismo, hasta la fecha de la entrega real y material; a partir de dicha fecha, serán de cargo exclusivo de **EL BENEFICIARIO DE AREA**, al igual que toda reparación por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderá **EL FIDEICOMITENTE – GERENTE** de conformidad con la ley. **EL BENEFICIARIO DE AREA** se obliga(n) también a cancelar a partir de la fecha de entrega la cuota de administración, inicialmente de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por **EL FIDEICOMITENTE – GERENTE** o por el **ADMINISTRADOR PROVISIONAL** y luego de conformidad a lo acordado por la Asamblea de Copropietarios.



**OCTAVA: REMUNERACIÓN:** ALIANZA cobrará por los recursos invertidos en aportes de las Carteras Colectivas administradas por ALIANZA la comisión establecida en el reglamento del mismo, el cual EL BENEFICIARIO DE AREA declara conocer y aceptar.

ALIANZA tendrá derecho a la retribución indicada desde el mismo momento de la causación de los rendimientos, no obstante que el presente contrato termine antes de que se haya producido la liquidación correspondiente y podrá deducirla de las cantidades que deba entregar. La suma antes prevista no incluye los costos y gastos necesarios para cumplir las instrucciones y propósitos del presente contrato. Éstos y en los que incurra ALIANZA con ocasión de la defensa judicial o administrativa de este contrato, EL BENEFICIARIO DE AREA o de los bienes que lo conforman frente a terceros, aún después de su terminación serán pagados a ALIANZA con la sola demostración sumaria de ellos, dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que sean presentados para su pago. Transcurrido este término se causarán intereses de mora a la tasa más alta autorizada por la Superintendencia Financiera para este concepto.

**NOVENA: VIGENCIA:** El término de duración del presente contrato de vinculación será equivalente al término de duración de EL PROYECTO.

**DÉCIMA: TERMINACIÓN.** Este contrato terminará al cumplimiento del término pactado para su expiración o anticipadamente por las siguientes causas:

1. Por terminación del contrato del FIDEICOMISO.
2. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
3. Por la disolución de la Entidad Fiduciaria.
4. Por las causales previstas en la ley.
5. Por común acuerdo entre las partes.
6. Por solicitud de cualquiera de las partes, cuando se presente una variación del área construida por encima del cinco por ciento (5%) al área señalada al inicio del presente documento.
7. Por incumplimiento de EL BENEFICIARIO DE AREA en la entrega de los aportes indicados en la página primera.
8. Por encontrarse el BENEFICIARIO DE AREA incluido en las listas para el Control de Lavado de Activos, administradas por cualquier autoridad nacional o extranjera, tales como la Oficina de Control de Activos en el Exterior (OFAC).

Lo anterior, sin perjuicio de lo mencionado en la cláusula décima quinta siguiente



**DÉCIMA PRIMERA: CESIÓN:** EL BENEFICIARIO DE AREA sólo podrá(n) ceder en todo o en parte el presente contrato, cuando exista concepto favorable previo y escrito del FIDEICOMITENTE – GERENTE, y aceptación de ALIANZA.

**DÉCIMA SEGUNDA: NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos que se deriven del presente documento las partes convienen como domicilio del mismo la ciudad de Bogotá D.C., y recibirán notificaciones en las direcciones que figuran en el cuadro que figura al inicio de este contrato. Será responsabilidad de cada parte comunicar el cambio de dirección.

**DÉCIMA TERCERA: ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN.** Para los fines previstos en la normatividad emitida por la Superintendencia Financiera relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo -SARLAFT, EL BENEFICIARIO DE AREA se obliga(n) a entregar información veraz y verificable; y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por ALIANZA al momento de la vinculación. ALIANZA queda desde ya facultada para dar por terminado unilateralmente y en forma anticipada el presente contrato, en caso de desatención a estos deberes.

ALIANZA aplicará, durante toda la vigencia del presente contrato a LOS BENEFICIARIOS DE AREA, a sus cesionarios por otra parte desde su vinculación, y en general a los terceros que resulten participes en el desarrollo del presente contrato, los procedimientos que a continuación se describen, respecto de cada uno de los siguientes riesgos:

**A. RIESGO DE MERCADO Y LIQUIDEZ:** ALIANZA cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. El FIDEICOMITENTE B exime a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en las carteras colectivas y fondos administrados por la FIDUCIARIA.

**B. RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO:** LA FIDUCIARIA ha implementado 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 correspondiente sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo SARLAFT.

**C. RIESGO OPERATIVO:** La FIDUCIARIA ha implementado mecanismos compuestos por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración y mitigación del riesgo operativo que se pudieren llegar a generar en desarrollo de los negocios fiduciarios. Estos mecanismos abarcan la administración y mitigación del riesgo legal y reputacional. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés.

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.

**DÉCIMA CUARTA: DECLARACIÓN: EL BENEFICIARIO DE AREA** declara(n) conocer y aceptar que:

1. En desarrollo del presente contrato, la gestión de **ALIANZA** no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción para la comercialización de los inmuebles que forman parte de **EL PROYECTO**.
2. **ALIANZA** no participa en el desarrollo de **EL PROYECTO**, ni como constructor, ni como interventor. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado **PROYECTO**, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo, ni controla la destinación que se de a los recursos entregados.
3. **ALIANZA** no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados al **FIDEICOMITENTE - GERENTE**, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de éste.
4. Para efectos de la rendición de cuentas, **ALIANZA** enviará dicho informe a la dirección electrónica registrada por **EL BENEFICIARIO DE AREA**, dentro de los quince (15) días hábiles siguiente al corte de cada período semestral calendario, de conformidad con lo establecido en la circular externa 046 de 2008 de la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. Teniendo en cuenta todo lo mencionado, no podrá imputársele responsabilidad alguna a **ALIANZA** por los conceptos contenidos en la anterior declaración.



**DECIMA QUINTA: TERMINACION UNILATERAL ANTICIPADA.** El FIDEICOMISO podrá desistir unilateralmente de la vinculación del BENEFICIARIO DE ÁREA, cuando:

- **EL BENEFICIARIO DE AREA** incumpla alguna de sus obligaciones contractuales, caso en el cual **ALIANZA** podrá descontar directamente la suma referida en la cláusula Décima Séptima siguiente de los recursos que el **BENEFICIARIO DE AREA** haya entregado al FIDEICOMISO.
- **EL BENEFICIARIO DE AREA** se encuentre en mora de más de sesenta (60) días en los aportes estipulados en la primera página de este documento, caso en el cual procederá la sanción en los mismos términos, valores y condiciones establecidos en el punto anterior. En este evento, **ALIANZA** procederá a notificar por escrito a **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** el hecho de la desvinculación de **EL BENEFICIARIO DE AREA**, y **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** tendrá plena potestad de decidir si reanuda o no el contrato. Podrá el FIDEICOMITENTE proceder directamente a comunicar la desvinculación al BENEFICIARIO DE ÁREA, comunicando dicha circunstancia a la FIDUCIARIA.
- **EL FIDEICOMITENTE** no entregue la información y documentación requerida por **ALIANZA** para el cumplimiento de la normatividad relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT, así como por la inclusión del **EL BENEFICIARIO DE AREA** en la lista OFAC del gobierno de los Estado Unidos de América.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** En los casos en que el contrato se dé por terminado, por incumplimiento de **EL BENEFICIARIO DE AREA**, **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** procederá a la enajenación a título oneroso del Local a la cual se refiere el beneficio de área, respecto del cual se hallaba vinculado **BENEFICIARIO DE AREA** incumplido, sin requisito adicional.

**DECIMA SEXTA: ESTIPULACIONES VERBALES:** Las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad.

**DECIMA SEPTIMA: CLAUSULA PENAL PECUNIARIA.** En caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales diferentes de las meramente dinerarias, que adquieren recíprocamente **EL BENEFICIARIO DE AREA** y **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE**, se pacta entre ellos una pena pecuniaria por una suma equivalente al veinte por ciento 20% del valor del Local objeto el presente



contrato, a título de estimación anticipada de perjuicios, la cual podrá ser exigida por la parte cumplida siempre y cuando la parte incumplida no hubiera subsanado o corregido su incumplimiento dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al momento en el cual se le hubiera requerido para el efecto.

**DECIMA OCTAVA: EL BENEFICIARIO DE AREA** manifiesta(n) que ha sido plenamente informado, de manera previa, sobre las condiciones pactadas en el presente contrato, sobre las consecuencias que le pueden acarrear un desistimiento unilateral y adicionalmente que ha obtenido las explicaciones e información que le ha solicitado a **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** del Proyecto y/o a **ALIANZA**, de acuerdo con lo establecido en la ley 388 de 1997 o las normas que la puedan modificar, adicionar o complementar en el futuro.

**DECIMA NOVENA: EL BENEFICIARIO DE AREA** manifiesta que ha sido prevenido sobre los siguientes aspectos, de acuerdo con lo establecido en la Carta Circular 054 de 2004, y la circular externa 046 de 2008 expedidas por la Superintendencia Financiera:

- El alcance de la participación de la fiduciaria en el negocio, corresponde a un contrato de administración de recursos para la posterior entrega del Local, como transferencia a título de beneficio fiduciario.
- La sociedad fiduciaria administra los recursos desde la etapa preoperativa, y los pone a disposición del **FIDEICOMITENTE GERENTE** en la etapa operativa conforme se establece en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**
- Cuáles serán las causales y los plazos de devolución de los recursos entregados por los **BENEFICIARIOS DE AREA** a la Fiduciaria.
- La identificación clara y expresa de la persona en favor de quien se celebra el negocio fiduciario.
- Que ha suscrito el anexo de información sobre «la inversión» en la Cartera Colectiva Abierta **ALIANZA** y conoce quién asume el riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la fiduciaria, como producto de la pérdida de valor de las inversiones realizadas por ésta con tales recursos, ya sea que los mismos se administren a través de la cartera colectiva abierta **ALIANZA**, de un fondo especial o a través de cualquier otro mecanismo, y así lo acepta.

**VIGÉSIMA: MERITO EJECUTIVO:** En razón a que el presente contrato contiene una obligación expresa, clara y exigible a favor de **ALIANZA** y a cargo de **BENEFICIARIOS DE AREA**, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 488 del Código de Procedimiento Civil.



**VIGESIMA PRIMERA:** 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.

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de Bogotá, en TRES (3) originales del mismo tenor y valor, uno para **EL BENEFICIARIO DE AREA**, uno para **EL FIDEICOMITENTE - GERENTE** y otro para **ALIANZA**, en la fecha señalada en la primera hoja de este documento.

**LA FIDUCIARIA,**

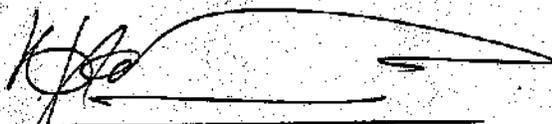
\_\_\_\_\_  
C.C.

**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

**EL FIDEICOMITENTE - GERENTE,**

  
\_\_\_\_\_  
C.C. 7635707

**EL BENEFICIARIO DE AREA O FIDEICOMITENTE**

  
\_\_\_\_\_  
c.d. 19058686 C.C.



FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA

CARTA DE INSTRUCCIONES

No. 10043134896-0

LOCAL: L 232- L233

Yo, (nosotros) Hernando Fuentes Herrera  
actuando en nombre propio manifiesto (manifestamos) que conozco (conocemos) y acepto (aceptamos) en todo el contenido del Contrato de Fiducia Mercantil de administración Inmobiliaria constitutivo del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA contenido en documento privado de fecha veintidós (22) de noviembre de dos mil trece (2.013), modificado parcialmente por Ofrosí N° 1 de fecha 6 de Agosto del año 2014, Fideicomiso constituido para el desarrollo, por cuenta y riesgo de su FIDEICOMITENTE GERENTE, esto es FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S., de un proyecto inmobiliario denominado GRAN BAZAR SANTA MARTA, y autorizo(amos) irrevocablemente a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., que en adelante se denominará la FIDUCIARIA, para que por mi (nuestra) cuenta y riesgo y bajo mi (nuestra) exclusiva responsabilidad, siga las siguientes

INSTRUCCIONES:

1. Recibir los pagos que realizaré de acuerdo con lo señalado en el numeral noveno del presente documento, según las instrucciones recibidas en la Sala de Negocios, a fin de que sean administrados por la FIDUCIARIA en la Cartera Colectiva Abierta Alianza, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil de administración inmobiliaria constitutivo del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA contenido en documento privado de fecha veintidós (22) de noviembre de dos mil trece (2.013), que manifiesto conocer y aceptar. Se entiende que la FIDUCIARIA recibe estos recursos, una vez los mismos sean entregados real y efectivamente por parte mía junto con los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por los ENCARGANTES. En consecuencia, la FIDUCIARIA, hasta tanto no reciba los formatos de conocimiento del cliente debidamente diligenciados por mí, no responderá por el destino que se le dé a los dineros que supuestamente hayan ingresado a la cuenta de recaudo.

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

6



hubieren sido desconocidas en su oportunidad. El riesgo de la pérdida de valor de los recursos entregados a la Fiduciaria, es asumido por mí, circunstancia que conozco y acepto.

2. Poner a disposición de FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. como **FIDEICOMITENTE GERENTE**, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil referido en el numeral primero anterior, los dineros por mí entregados y administrados en la Cartera Colectiva Abierta Alianza, de conformidad con las presentes instrucciones, sociedad que para efectos de esta comunicación se denominará el **BENEFICIARIO CONDICIONADO**, una vez obtenidas las **CONDICIONES GIRO** que se mencionan a continuación. Por tanto, la sociedad **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.** se tendrá como **BENEFICIARIO CONDICIONADO** de los referidos dineros hasta tanto se cumplan dichas condiciones. Una vez cumplidas las mismas, **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.** será el **BENEFICIARIO** de tales recursos, y empezará a regir ya no la presente carta de instrucciones sino el contrato de vinculación que suscribo en esta misma fecha con el **FIDEICOMITENTE GERENTE** del **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA** con el fin de vincularme como **BENEFICIARIO DE AREA** dentro del referido Patrimonio Autónomo. Para poner a disposición del **FIDEICOMITENTE GERENTE** los recursos por mí entregados, el **FIDEICOMITENTE GERENTE** deberá acreditar ante **ALIANZA** las siguientes condiciones:
  - 2.1 La existencia y entrega de contratos de encargo de inversión con su correspondiente carta de instrucciones que correspondan al cincuenta por ciento (50%) del área privada enajenable prevista del **PROYECTO**, esto es **DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS COMA CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS (2386,48 m<sup>2</sup>)**, y sus respectivos contratos de vinculación debidamente suscritos por las partes y con todos los documentos soportes de la información que contienen. El referido porcentaje ha sido establecido por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**, quien declara que el mismo no compromete la viabilidad del **PROYECTO**.
  - 2.2 La existencia y entrega a **ALIANZA** de la licencia de construcción ejecutoriada del **PROYECTO**, el flujo de caja y el presupuesto de obra.
  - 2.3 La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del **PROYECTO**, con base en los documentos anteriores suscrita por **EL FIDEICOMITENTE GERENTE**, y certificada por el **INTERVENTOR**.
  - 2.4 La aprobación de un crédito por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si de acuerdo con la planeación financiera del **PROYECTO**, dicho crédito se requiere.
  - 2.5 La presentación a **ALIANZA** de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el **FIDEICOMITENTE GERENTE**, por los amparos de todo riesgo en construcción.
  - 2.6 La entrega a **ALIANZA** de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de



delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto, según sea el caso.

- 2.7 Que se haya efectuado la integración ( de acuerdo con el significado que al término INTEGRACIÓN se da en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA), del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA con el patrimonio autónomo que ostente la titularidad jurídica de los Inmuebles sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO o en su defecto que dichos inmuebles hayan sido transferidos a un patrimonio autónomo constituido en ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y así conste en los respectivos certificados de tradición y libertad, en cuyo caso se requerirá que los fideicomitentes del citado patrimonio autónomo titular de los inmuebles, hayan instruido a Alianza de manera irrevocable y por escrito para dar cumplimiento a la promesa de compraventa suscrita entre el FIDEICOMITENTE GERENTE y los FIDEICOMITENTES del patrimonio autónomo titular de los inmuebles, registrando al FIDEICOMITENTE GERENTE como único fideicomitente y beneficiario del dicho FIDEICOMISO, en los términos y condiciones establecidos en dicha promesa. La INTEGRACION en ningún caso requerirá aprobación de los BENEFICIARIOS DE AREA o FIDEICOMITENTES B.
- 2.8 La entrega a ALIANZA de un estudio de títulos realizado por un abogado titulado e inscrito contratado por el FIDEICOMITENTE GERENTE en el cual conste que la tradición de los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO, y la situación jurídica de los mismos es viable para dicho desarrollo y que sobre dichos inmuebles no pesan gravámenes o limitaciones que afecten el PROYECTO.
- 2.9 Estas condiciones deben cumplirse antes del día 22 de Marzo del año 2015. No obstante lo anterior, si vencido dicho término, EL BENEFICIARIO CONDICIONADO no ha cumplido con las mencionadas condiciones, dicho término se prorrogará automáticamente por ocho (8) meses más. Si vencido dicho término y su prorrogación no se cumplen las mencionadas condiciones, ALIANZA deberá entregar a mi favor los recursos por mí entregados de la forma que se establece en el numeral siguiente.
1. Poner a mi disposición, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al vencimiento del término arriba referido, los recursos de dinero que haya aportado junto con sus rendimientos, previo descuento de la comisión de la Fiduciaria por la administración de los recursos en la Cartera Colectiva Abierta Alianza, a que haya lugar; en el evento de que dicha terminación tenga lugar por no cumplirse, dentro del término de duración del Contrato mencionado, las CONDICIONES DE GIRO mencionadas en el numeral segundo del presente documento. Manifiesto saber que si no me presento dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la terminación del contrato, los recursos se depositarán en un Encargo Fiduciario a mi nombre en



las Carteras Colectivas administradas por la FIDUCIARIA. Lo mismo ocurre en el evento en que desista del negocio y no me presente a reclamar los recursos depositados.

2. Cumplidas las condiciones arriba establecidas dentro del término pactado, entregaré al BENEFICIARIO CONDICIONADO, de conformidad con lo establecido en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA los rendimientos producidos por mis recursos, como contraprestación a la conservación obligatoria de las condiciones económicas pactadas en el presente documento, descontando la comisión prevista para la FIDUCIARIA.
3. Descóntar la comisión prevista para la FIDUCIARIA en los términos y condiciones estipuladas en el contrato de encargo fiduciario de inversión suscrito por mí, en la Cartera Colectiva Abierta Alianza, en virtud del cual se administran los recursos por mí entregados de conformidad con lo establecido en las presentes instrucciones.

#### DECLARACIONES:

1. Manifiesto conocer que el número mínimo de Encargos Fiduciarios de Inversión y sus correspondientes Cartas de Instrucciones y contratos de vinculación como BENEFICIARIO DE ÁREA, indicado en el numeral 2.1. fue establecido por el BENEFICIARIO CONDICIONADO, y que dicha definición no compromete la viabilidad del PROYECTO.
2. En caso de que yo presente mora de más de sesenta (60) días en las cuotas pactadas en esta Carta de Instrucciones, me abstenga de suscribir la documentación necesaria para continuar con la vinculación al proyecto que tiene lugar, o me abstenga de tramitar oportunamente el crédito con el que se financiará la adquisición de la unidad inmobiliaria identificada en la parte inicial de la presente carta, autorizo a que se me descuente una suma equivalente al 20% del valor de la unidad inmobiliaria, a título de sanción y que dicha suma sea entregada al BENEFICIARIO CONDICIONADO. En caso que dicho porcentaje sea superior al valor entregado por mí, me será descontado el total de lo entregado, en caso contrario, la FIDUCIARIA pondrá a mi disposición el remanente de los recursos si los hay, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que el BENEFICIARIO CONDICIONADO notifique a la FIDUCIARIA alguna de las causales de retiro anteriormente mencionadas.
3. Autorizo a la FIDUCIARIA a realizar el reporte y consulta a la CIFIN y demás consultas necesarias para el conocimiento del cliente, en los mismos términos en que el BENEFICIARIO CONDICIONADO autoriza dentro contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA celebrado entre el BENEFICIARIO CONDICIONADO y ALIANZA FIDUCIARIA S.A.



4. El valor de los aportes pactado con el BENEFICIARIO CONDICIONADO será la suma de TRESCIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES CIENTOSESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$341.168.256) de acuerdo con el siguiente cronograma de pagos que me obligo a cumplir expresamente, así:

Cuota	Valor	Fechas de Pago		
		Día	Mes	Año
1	\$160.000.000	23	SEPTIEMBRE	2014
2	\$162.000.000	23	OCTUBRE	2014
3	\$0	23	NOVIEMBRE	2014
4	\$0	23	DICIEMBRE	2014
5	\$19.168.256	23	ENERO	2015

Total de la cuota inicial \$341.168.256

Total financiación \_\_\_\_\_

6



5. Manifiesto saber que el desarrollo del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA será única y exclusivamente responsabilidad del BENEFICIARIO CONDICIONADO, quien estará encargado de realizar, sin participación alguna ni responsabilidad de la FIDUCIARIA, los estudios de factibilidad, la promoción y construcción del Proyecto, y todas las demás actividades relacionadas con la ejecución del mismo.
6. Manifiesto saber que ALIANZA FIDUCIARIA S.A no garantiza el manejo futuro de los recursos una vez cumplidas las condiciones referidas en el numeral segundo anterior, no es constructor, gerente, promotor, vendedor, veedor, ni participa en manera alguna en el desarrollo del mismo y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos relacionados con la construcción y desarrollo del proyecto, en especial por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades inmobiliarias resultantes, siendo esto única y exclusiva responsabilidad del FIDEICOMITENTE GERENTE
7. Manifiesto conocer y aceptar que la responsabilidad que adquiere la FIDUCIARIA es de medio y no de resultado y, por lo tanto, responderá hasta por la culpa leve en el desarrollo de su gestión conforme a la definición que de ésta trae el inciso segundo del artículo 63 del Código Civil.
8. Manifiesto que conozco, acepto y he recibido copia del reglamento de la Cartera Colectiva Abierta Alianza, en la cual serán invertidos los aportes que entregue en desarrollo de la presente carta, a mi nombre.
9. Manifiesto que conozco y acepto que la presente carta de instrucción, no es ni constituye una promesa de compraventa.
10. Autorizo al BENEFICIARIO CONDICIONADO para instruir a la FIDUCIARIA para que ceda el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA a otra sociedad fiduciaria legalmente constituida en Colombia. Por otra parte, EL FIDEICOMITENTE GERENTE deberá notificarme cualquier cesión que efectúe respecto de sus obligaciones como responsable del PROYECTO.
11. Cualquier modificación que altere las condiciones de giro de recursos a favor del BENEFICIARIO CONDICIONADO, definidas en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, me deberá ser notificado previamente y por escrito.



12. La presente carta de instrucciones constituye el escrito informativo al cual hace referencia la circular 54 de 2004 de la Superintendencia Financiera en concordancia con la circular externa número 046 de 2008 expedida por la misma entidad.

13. Manifiesto que las instrucciones impartidas en el presente documento son de carácter irrevocable, en consecuencia, las mismas no podrán ser revocadas o modificadas en todo o en parte, sin el previo consentimiento del BENEFICIARIO CONDICIONADO.

14. Manifiesto conocer y aceptar que quien asume el riesgo de la pérdida del valor de los recursos entregados a la Fiduciaria e invertidos en la Cartera Colectiva Abierta Alianza, en virtud de esta carta de instrucciones, soy yo.

15. Que he recibido en la sala de negocios del BENEFICIARIO CONDICIONADO capacitación y explicación acerca de la gestión que llevará a cabo la FIDUCIARIA con respecto al desarrollo del PROYECTO, de quien llevará a cabo el control de la cartera y tesorería del PROYECTO, así como la forma como la Fiduciaria invertirá los aportes por mí entregados. Así mismo dichas explicaciones y alcance de la labor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. se encuentra expuesta al público en carteles visibles en dicha sala de negocios.

16. Manifiesto que las sumas por mí (nosotros) entregadas se imputarán primero al pago de los intereses de mora causados y luego al abono de las cuotas pactadas en el numeral 3 precedente en el capítulo de las declaraciones.

17. Manifiesto y acepto que, en la misma fecha de suscripción del presente documento, he suscrito un Contrato de Vinculación al Fidelcomiso Gran Bazar Santa Marta que entrará a regir en cuanto tiene que ver con mi vinculación a dicho Fidelcomiso- una vez se alcancen las condiciones de giro arriba previstas. Sin perjuicio de lo anterior, las causales de terminación de mi participación en el proyecto, como lo son la mora en el plan de aportes incluido en dicho documento y en el presente documento, así como las demás declaraciones contenidas en el parágrafo segundo de la cláusula primera y toda las demás relativas a la entrega de información y ejecución del proyecto, tendrán plena vigencia desde la fecha de firma de dicho documento.

Así las cosas, si ocurriera alguna causal de terminación de mi vinculación al Proyecto, el FIDEICOMITENTE GERENTE quedará en libertad de disponer de la unidad a mí asignada y podré, en consecuencia, solicitar la devolución de las sumas por mí depositadas, previo descuento de las sanciones aplicables si fuera el caso según el referido contrato de vinculación.

8



Recibiré comunicaciones y notificaciones en la ciudad de santa marta en la siguiente dirección: Cra 1 No. 28.70 teléfono 318 225 2631 y correo electrónico randofuentes2008@hotmail.com obligándome a notificar por escrito a la FIDUCIARIA y al BENEFICIARIO CONDICIONADO todo cambio que se produzca en los mismos.

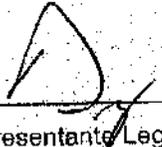
Anexo a la presente, el formulario de SOLICITUD DE VINCULACIÓN debidamente diligenciado, manifestando que conozco y acepto que la solicitud de dicha información se hace en cumplimiento del programa de conocimiento al cliente de la Superintendencia Financiera de Colombia y que el resultado del estudio podrá constituir causal de terminación de las presentes instrucciones.

En constancia de las instrucciones dadas mediante el presente documento se suscribe en la ciudad de santa marta a los Venticinco (25) días del mes de Septiembre del año dos mil catore (2014).

  
C.C. 19058686

\_\_\_\_\_  
C.C.

Suscribo la presente carta de instrucciones en señal de aceptación de los términos y condiciones de la misma.

  
Representante Legal  
FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.



Fecha de diligenciamiento 24 09 2019

Surcursal BARRANQUILLA

Actualización  
  Apoderado  
  Autorizado  
  Titular  
  Vinculación

La solicitud de vinculación deberá estar diligenciada totalmente, sin enmendaduras ni tachones, con espacios en blanco anulados.

### 1. DATOS GENERALES

Nombres / Apellidos <b>HERNANDO FUENTES HERRERA</b>			
Nacionalidad <input checked="" type="checkbox"/> COL <input type="checkbox"/> COL/U.S. <input type="checkbox"/> U.S. <input type="checkbox"/> Otra ¿Cuál?	Documento de identificación <input checked="" type="checkbox"/> CC <input type="checkbox"/> NUIP <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> RC <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/> Pasaporte <input type="checkbox"/> Otro ¿Cuál?	Número identificación <b>19.058.686</b>	Expedición documento Fecha <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">24</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">11</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1969</span> Ciudad / País <b>Bosota / Colombia</b>
		Fecha de Nacimiento <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">14</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">10</span> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1948</span>	Lugar de Nacimiento (Ciudad / País) <b>URUMITA / Colombia</b>
Estado Civil <input type="checkbox"/> Soltero <input type="checkbox"/> Casado <input type="checkbox"/> Divorciado <input checked="" type="checkbox"/> Unión libre <input type="checkbox"/> Viudo		Reside en Colombia? <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO País de residencia <i>SI NO reside en Colombia</i> Tiempo de residencia	
		Dirección de residencia - Domicilio permanente <b>Cra 1 # 28 - 70 APT 401 A</b>	
		Ciudad / Municipio <b>Santa Marta</b>	Departamento <b>Magdalena</b> País <b>Colombia</b>
Contacto Teléfono celular para notificaciones <b>318 285 26 31</b> País del teléfono celular <b>Colombia</b> Correo electrónico para notificaciones <b>nandofuentes2008@hotmail.com</b>		Dirección oficina  Teléfono fijo <b>4203377</b>	
		Ciudad / Municipio	Departamento
Envío de correspondencia <input checked="" type="checkbox"/> Dirección de residencia <input type="checkbox"/> Dirección oficina <input type="checkbox"/> Correo electrónico		Solicita clave de internet <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	
		Goza de reconocimiento público <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO Maneja recursos públicos <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO Ocupa o ha ocupado cargos públicos <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	
		Tiene algún vínculo con funcionarios de <b>Alianza Fiduciaria S.A.?</b> <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO Nombre del funcionario	

### 2. INFORMACIÓN LABORAL Y FINANCIERA

Ocupación <input type="checkbox"/> Empleado <input type="checkbox"/> Independiente <input checked="" type="checkbox"/> Pensionado <input type="checkbox"/> Hogar <input type="checkbox"/> Rentista <input type="checkbox"/> Estudiante <input type="checkbox"/> Otro ¿Cuál?	Nombre de la empresa donde labora  Dirección oficina principal o casa matriz  Teléfono Fijo Ciudad País	Cargo  Si es independiente indique actividad económica principal  CIU	Declara renta <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO Es sujeto a retención sobre rendimientos financieros <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO Obligado a tributar en otro país ¿Cuál? <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO No. TIN (No. de ID Tributario Americano) o su equivalente
Activos \$ <b>100.000.000</b> Pasivos \$ <b>0</b> Patrimonio \$ <b>100.000.000</b> Ingresos mensuales \$ <b>42.000.000</b> Egresos mensuales \$ <b>5.000.000</b>		Otros ingresos \$ _____ Detalle otros ingresos Otros egresos \$ _____ Detalle otros egresos	

### 3. DECLARACIÓN DE ORIGEN DE FONDOS

Obrando en nombre propio, de mi poderante **HERNANDO FUENTES HERRERA** de manera voluntaria manifiesto que todo lo aquí consignado es cierto y realizo la siguiente declaración de fuente de fondos a Alianza Fiduciaria S.A., con el propósito de dar cumplimiento a lo señalado en la Circular Básica Jurídica, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, o cualquier otra que adicione, modifique o reemplace, la ley 90 de 1995 (Estatuto anticorrupción), el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (decreto 663 de 1993) y demás normas legales relacionadas. Declaro que los recursos y/o bienes que entrego son:

<input type="checkbox"/> Desarrollo actividad económica <input type="checkbox"/> Ingresos Laborales <input type="checkbox"/> Herencia <input type="checkbox"/> Dependencia de un tercero	<input type="checkbox"/> Préstamo <input type="checkbox"/> Familiar <input type="checkbox"/> Entidad bancaria Nombre de la entidad	<input checked="" type="checkbox"/> Ahorros <input checked="" type="checkbox"/> Depositados en entidades bancarias <input type="checkbox"/> En efectivo	<input checked="" type="checkbox"/> Pensión Nombre de la empresa <b>COLPENSIONES -</b>
<input type="checkbox"/> Retiro de cesantías Nombre de la empresa			
<input type="checkbox"/> Venta de inmueble Dirección: _____			
<input type="checkbox"/> Arrendamiento <input type="checkbox"/> Inmuebles: <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Local <input type="checkbox"/> Casa <input type="checkbox"/> Oficina <input type="checkbox"/> Lote <input type="checkbox"/> Otro Dirección: _____			
<input type="checkbox"/> Muebles: <input type="checkbox"/> Vehículo <input type="checkbox"/> Otro Descripción: _____			
<input type="checkbox"/> Otro ¿Cuál?			



Declaro que los recursos que entrego no provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el código penal colombiano o en cualquier forma que lo modifique o adicione. No admitiré que terceros efectúen depósitos a mis cuentas con fondos provenientes de las actividades ilícitas contempladas en el código penal colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione, ni efectuaré transacciones destinadas a tales actividades o a favor de personas relacionadas con las mismas. Autorizo a cancelar los productos que tenga en **Alianza Fiduciaria S.A.** En caso de infracción de cualquiera de los numerales contenidos en este documento eximiendo a la entidad de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que yo hubiere proporcionado en este documento o de notación del mismo.

#### 4. AUTORIZACIÓN PARA EL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES CLIENTES Y POTENCIALES CLIENTES Y REPORTE EN CENTRALES DE RIESGO.

Autorizo de manera libre, expresa, inequívoca e informada, a **Alianza Fiduciaria S.A.** o a quien represente sus derechos en los términos del literal a) del artículo 6 de la ley 1581 de 2012, para que realice la recolección, almacenamiento, uso, circulación, supresión, y en general, el tratamiento de mis datos personales con fines: realización de contactos, estudios estadísticos, compartir información con terceros que colaboran con la entidad, compartir información con Alianza Valores S.A. Sociedad Comisionista de Bolsa y que para el cumplimiento de sus funciones deben acceder en alguna medida a la información tales como: proveedores del servicio de mensajería, entidades de administración y gestión de cobranza y profesionales que colaboran con la entidad en la recuperación de la cartera. Solo en aquellos casos en que yo sea deudor de **Alianza Fiduciaria S.A.**, de los fondos de inversión colectiva o de los negocios fiduciarios por ella administrados, autorizo que dichos fines se extiendan a: (i) gestión y administración de recuperación de cartera productiva e improductiva, (ii) recopilación de información de deudores y acreedores respectivos, (iii) realizar reportes y consultas de las obligaciones vigentes o en mora a las centrales de riesgo crediticio legalmente establecidas. Declaro que se me ha informado de manera clara y comprensible que tengo derecho a conocer, actualizar y rectificar los datos personales proporcionados, a solicitar prueba de esta autorización, a solicitar información sobre el uso que se le ha dado a mis datos personales, a presentar quejas ante la Superintendencia de Industria y Comercio por el uso indebido de mis datos personales, a revocar esta autorización o solicitar la supresión de los datos personales suministrados y a acceder de forma gratuita a los mismos. Declaro que conozco y acepto el manual de tratamiento de datos personales de **Alianza Fiduciaria S.A.** y que la información por mí proporcionada es veraz, completa, exacta, actualizada y verificable. Mediante la firma del presente documento, manifiesto que reconozco y acepto que cualquier consulta o reclamación relacionada con el tratamiento de mis datos personales podrá ser elevada verbalmente o por escrito ante **Alianza Fiduciaria S.A.**, como responsable del tratamiento, cuya página web es: [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co) y su teléfono de atención es 6447700, y su dirección es Avenida 15 No. 100 - 43 en la ciudad de Bogotá.

Autorizo a la sociedad **Alianza Fiduciaria S.A.**, directamente o en su condición de Administradora de los Fondos o de los Fideicomisos de la cual es vocera o a quien en el futuro represente sus derechos u ostente la calidad de acreedor, a consultar, reportar y solicitar, a cualquiera de las Centrales de Riesgo o entidades que manejen o administren bases de datos con los mismos fines, toda información referente a mi comportamiento como cliente de la entidad. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de mis obligaciones se reflejarán en las mencionadas bases de datos. En constancia de la presente autorización registro mi firma sobre el presente documento

#### 5. DECLARACIÓN FATCA

- a. He permanecido más de 183 días en el último año, o 122 días (promedio) durante los tres últimos años, dentro del territorio de los Estados Unidos \*  SI  NO
- b. ¿Soy poseedor de la tarjeta verde (Green Card - tarjeta de residencia) de los Estados Unidos?  SI  NO
- c. ¿Recibo cualquier pago de intereses, dividendos, rentas, salarios, honorarios, primas, anualidades, compensaciones, remuneración, emolumentos, otras ganancias fijas u ocasionales, y/o ingresos \*\*, si dicho pago proviene de fuentes dentro de los Estados Unidos?  SI  NO
- d. ¿Recibo cualquier ingreso bruto procedente de la venta u otra disposición de cualquier activo que puede producir intereses o dividendos cuya fuente se encuentre dentro de los Estados Unidos?  SI  NO
- e. Declaro bajo la gravedad de juramento que informé todas las nacionalidades que poseo  SI  NO

NOTA: En caso de responder afirmativamente a los literales anteriores debe diligenciar el formato que corresponda (W-8-BEN-E, W9, W8 o el que indique la norma)

\* A excepción de permanencia por: razones médicas, estudio, trabajo diplomático, deportistas profesionales o profesores.

\*\* Ingresos FDAP son todos los ingresos excepto: Las ganancias obtenidas por la venta de bienes muebles o inmuebles (incluyendo la adquisición de activos a descuento y primas de opciones, pero sin incluir el descuento de emisiones originales). Las partidas de ingresos excluidos de los ingresos brutos sin considerar si el titular de los ingresos es considerado persona de los Estados Unidos o tiene condición de extranjero.

#### 6. OPERACIONES INTERNACIONALES

Realiza operaciones internacionales <input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO Si NO siga al punto 7.	Transacciones que realiza <input type="checkbox"/> Importaciones <input type="checkbox"/> Exportaciones <input type="checkbox"/> Inversiones <input type="checkbox"/> Pago de servicios <input type="checkbox"/> Préstamos M/E <input type="checkbox"/> Cambio de divisas <input type="checkbox"/> Otro ¿Cuál?	Nombre de la entidad financiera _____ Ciudad / País _____ Número de cuenta _____ Moneda _____
¿Con cuáles países?		Nombre de la entidad financiera _____ Ciudad / País _____ Número de cuenta _____ Moneda _____
Valor promedio mensual \$ _____		
Inversionista de portafolio de moneda extranjera <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO		

#### 7. PERFIL DE RIESGO DEL CLIENTE

Conservador

Es aquel cliente que busca preservar su capital con alternativas de inversión que impliquen bajas volatilidades y altos niveles de liquidez. Ante diferentes opciones de inversión, preferirá aquella que minimiza el riesgo, sacrificando rentabilidad. Su portafolio estará compuesto 100% en inversiones en renta fija.

Moderado

Es aquel cliente que busca obtener un equilibrio entre estabilidad y crecimiento del capital, por lo que admite una exposición moderada al riesgo. Su portafolio estará compuesto 10% - 30% en renta variable, y lo restante en renta fija.

Dinámico

Es aquel cliente que busca maximizar su rentabilidad, admitiendo una exposición significativa al riesgo. Gran parte de su portafolio estará invertido en renta variable.



### 8. IDENTIFICACIÓN DEL BIEN O RECURSO QUE SE ENTREGA O TRANSFIERE

Clase o tipo de recurso a entregar o transferir <input type="checkbox"/> Inmueble <input checked="" type="checkbox"/> Dinero <input type="checkbox"/> Otro _____	No. de identificación del bien <u>232 (233)</u>	Valor \$ <u>341' 168.286</u>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------	------------------------------

### 9. REFERENCIAS FINANCIERAS

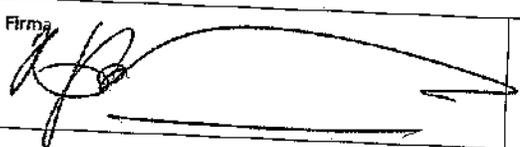
Nombre de la entidad financiera <b>AV VILLAS</b>	Sucursal / Ciudad <b>SANTA MARTA PRINCIPAL</b>	Número de cuenta <b>854745630</b>	Tipo de cuenta <input checked="" type="checkbox"/> Ahorros <input type="checkbox"/> Corriente <input type="checkbox"/> Fondos <input type="checkbox"/> Ahorros <input type="checkbox"/> Corriente <input type="checkbox"/> Fondos <input type="checkbox"/> Ahorros <input type="checkbox"/> Corriente <input type="checkbox"/> Fondos
-----------------------------------------------------	---------------------------------------------------	--------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### 10. DEPENDENCIA DE UN TERCERO. Si el titular depende de un tercero, por favor diligencie esta información del tercero.

Nombres / Apellidos		Nacionalidad <input type="checkbox"/> COL <input type="checkbox"/> COL/U.S. <input type="checkbox"/> U.S. <input type="checkbox"/> Otra ¿Cuál? _____		Documento de identificación <input type="checkbox"/> CC <input type="checkbox"/> Pasaporte <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/> Otro ¿Cuál? _____	Número identificación	Expedición documento Fecha DD MM AAAA Ciudad / País _____	Fecha de Nacimiento DD MM AAAA	Lugar de Nacimiento (Ciudad / País)	Sexo <input type="checkbox"/> Femenino <input type="checkbox"/> Masculino
Estado Civil <input type="checkbox"/> Soltero <input type="checkbox"/> Casado <input type="checkbox"/> Divorciado <input type="checkbox"/> Unión libre <input type="checkbox"/> Viudo	Reside en Colombia? <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO País de residencia <i>SI NO reside en Colombia</i> Tiempo de residencia _____	Dirección de residencia - Domicilio permanente			Teléfono fijo				
Contacto Teléfono celular para notificaciones _____ País del teléfono celular _____ Correo electrónico para notificaciones _____		Dirección oficina		Teléfono fijo					
Envío de correspondencia <input type="checkbox"/> Dirección de residencia <input type="checkbox"/> Dirección oficina <input type="checkbox"/> Correo electrónico		Solicita clave de internet <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO		Goza de reconocimiento público <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO Maneja recursos públicos <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO Ocupa o ha ocupado cargos públicos <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO		Tiene algún vínculo con funcionarios de Alianza Fiduciaria S.A.? <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO Nombre del funcionario _____			
Ocupación <input type="checkbox"/> Empleado <input type="checkbox"/> Independiente <input type="checkbox"/> Pensionado <input type="checkbox"/> Hogar <input type="checkbox"/> Rentista <input type="checkbox"/> Estudiante <input type="checkbox"/> Otro	Nombre de la empresa donde labora		Cargo		Declara renta <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO				
Dirección oficina principal o casa matriz		Si es independiente indique actividad económica principal		Es sujeto a retención sobre rendimientos financieros <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO		Obligado a tributar en otro país <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO ¿Cuál? _____			
Teléfono Fijo _____ Ciudad / Municipio _____ País _____		CIU		No. TIN (No. de ID Tributario Americano) o su equivalente _____					
Activos \$ _____	Pasivos \$ _____	Patrimonio \$ _____	Ingresos mensuales \$ _____	Egresos mensuales \$ _____	Otros Ingresos \$ _____	Detalle otros ingresos		Otros egresos \$ _____	Detalle otros egresos

### 11. FIRMA DEL CLIENTE

En señal de recepción, entendimiento, aceptación y con el compromiso de consultar actualizaciones en la página web firmo el presente documento.

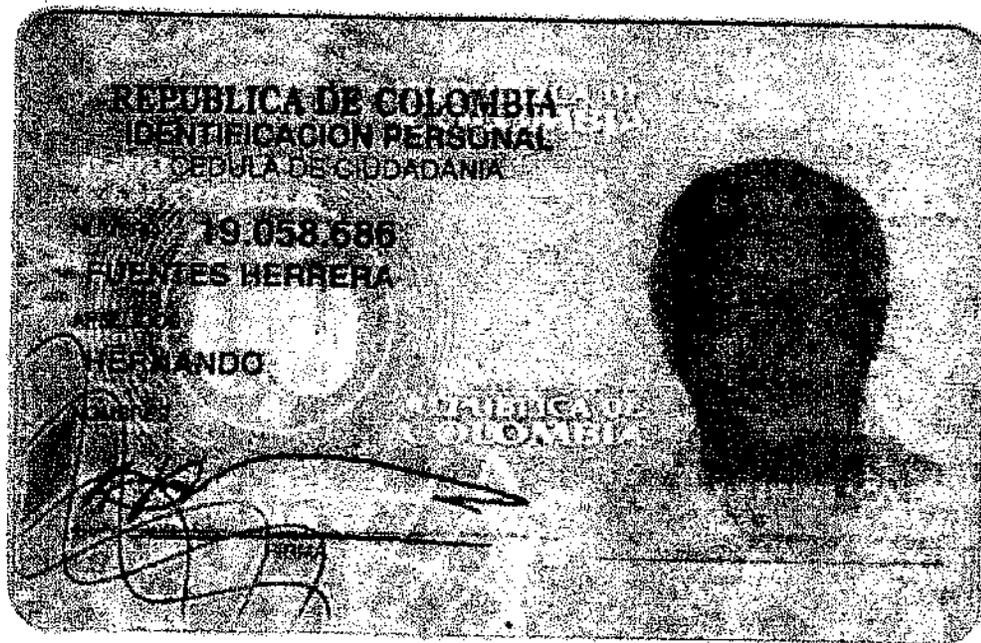
Firma 	Documentos que se deben anexar <input type="checkbox"/> Independiente: Declaración de renta o certificado de ingresos expedido por contador público o estados financieros. <input type="checkbox"/> Asalariado: Certificado de ingresos y retenciones o certificación laboral con vigencia no superior a 30 días o desprendibles de nómina de los tres últimos meses. <input checked="" type="checkbox"/> Pensionado: Desprendible de pago de pensión de los últimos tres meses. <input type="checkbox"/> Menores de edad: Registro civil y fotocopia de tarjeta de identidad si aplica. <input type="checkbox"/> Titular y del dependiente: Fotocopia del documento de identificación vigente y legible del titular y del dependiente (si aplica). <input type="checkbox"/> Adicionales: Contratos de acuerdo a los productos y tipo de operaciones.
Documento de identificación <u>19.058.686</u> <input checked="" type="checkbox"/> CC <input type="checkbox"/> NUIP <input type="checkbox"/> TI <input type="checkbox"/> Pasaporte <input type="checkbox"/> CE <input type="checkbox"/> Otro ¿Cuál? _____	Huella índice derecho cliente 
En Nombre propio <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO En representación de: _____	



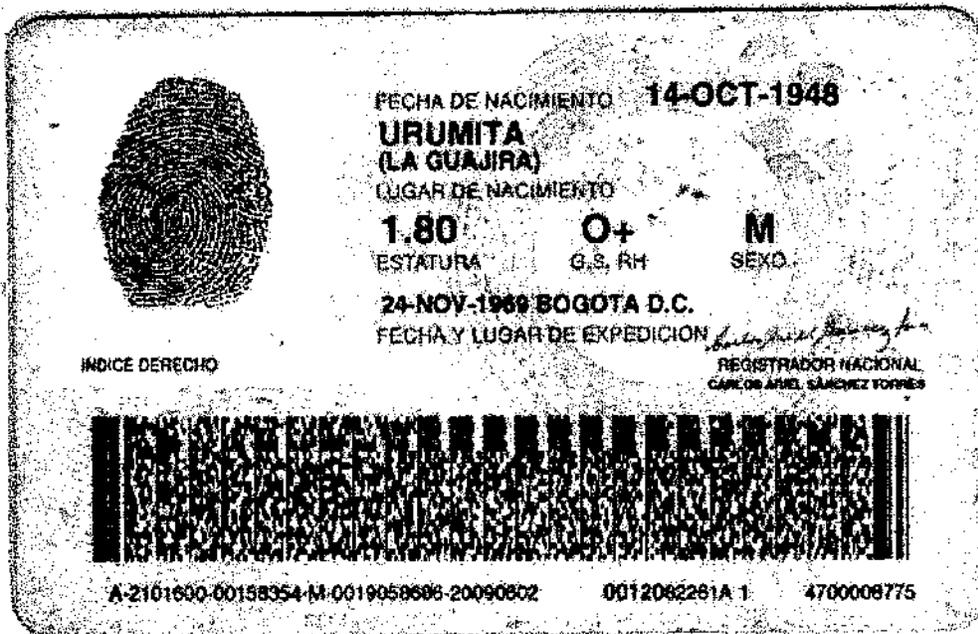
12. PARA USO EXCLUSIVO DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Nombre completo del funcionario que realiza la entrevista		JOHANNA NARVAEZ	
Lugar de la entrevista	SAIA DE VENTA	Fecha	24 09 2014 Hora 19:30
¿Cuándo conoció personalmente al solicitante?		Fecha	24 09 2014 Hora 09:30
¿Tiene alguna relación familiar con el solicitante?	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	Explique: _____	
¿Cómo se enteró el solicitante acerca de Alianza Fiduciaria S.A. ? : <input type="checkbox"/> Anuncio <input type="checkbox"/> Ingreso al portal de Alianza Fiduciaria S.A. <input type="checkbox"/> Marketing <input type="checkbox"/> Llamada telefónica <input type="checkbox"/> Evento <input type="checkbox"/> Solicitud de contacto por email-internet <input type="checkbox"/> Referido de un cliente existente ¿Cuál? <input checked="" type="checkbox"/> Otra ¿Cuál? _____ PROYECTO _____		Información adicional sobre la entrevista	
¿El solicitante es PEP?	<input type="checkbox"/> SI <input checked="" type="checkbox"/> NO	Productos	Operaciones
		Cuánta promedio mensual	Frecuencia de la operación
Declaro a mi leal saber y entender, que he verificado que la información aportada en la solicitud de vinculación ha sido diligenciada de manera correcta y completa. Así mismo declaro que he verificado los originales de los documentos de identidad del solicitante, así como la demás documentación e información proporcionada por el solicitante, a los fines de identificar personalmente al solicitante y determinar las actividades económicas a las cuales se dedica.			
Nombre y firma del comercial		JOHANNA NARVAEZ	Fecha 24 09 2014
Código del comercial			
Canal externo	Nombre de la agencia que lo está representando		
<input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> NO			
Nombre y firma del funcionario que realiza la verificación de documentación e información			Fecha DD MM AAAA
Nombre y firma del funcionario que autoriza la vinculación PEP (si aplica)			Fecha DD MM AAAA





11 Entregada unicamente para  
Don Bases Skulasta.





Para constancia el inversionista firma en señal de aceptación que ha recibido este prospecto, acepta su contenido y ha entendido la información allí consignada.

 FIRMA	    FIRMA																								
<b>HERNANDO FUENTES HERRERA</b> NOMBRE COMPLETO / INVERSIONISTA O REPRESENTANTE LEGAL	<b>19058686</b> DOCUMENTO DE IDENTIFICACION TITULAR O REPRESENTANTE LEGAL																								
   NOMBRE COMPLETO / INVERSIONISTA O REPRESENTANTE LEGAL	   DOCUMENTO DE IDENTIFICACION TITULAR O REPRESENTANTE LEGAL																								
   EMPRESA	   NIT. EMPRESA																								
<b>SANTA MARTA</b> CIUDAD	<table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="padding: 2px;"><b>25</b></td> <td style="padding: 2px;"><b>09</b></td> <td style="padding: 2px;"><b>2008</b></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">FECHA</td> </tr> </table>	<b>25</b>	<b>09</b>	<b>2008</b>	FECHA																				
<b>25</b>	<b>09</b>	<b>2008</b>																							
FECHA																									
<table border="1" style="margin: auto;"> <tr> <td style="padding: 2px;">1</td><td style="padding: 2px;">0</td><td style="padding: 2px;">0</td><td style="padding: 2px;">4</td><td style="padding: 2px;">3</td><td style="padding: 2px;">1</td><td style="padding: 2px;">3</td><td style="padding: 2px;">4</td><td style="padding: 2px;">8</td><td style="padding: 2px;">9</td><td style="padding: 2px;">6</td><td style="padding: 2px;">0</td> </tr> <tr> <td colspan="12" style="text-align: center;">NUMERO ENCARGO FIDUCIARIO</td> </tr> </table>		1	0	0	4	3	1	3	4	8	9	6	0	NUMERO ENCARGO FIDUCIARIO											
1	0	0	4	3	1	3	4	8	9	6	0														
NUMERO ENCARGO FIDUCIARIO																									

**SOLICITUD DE TARJETA DEBITO**

Ciudad	Fecha	D	M	A	Nombre y Apellidos del Titular
C.C.	No. Encargo			Tel. 1	Tel. 2
Cupo:	\$100.000	\$200.000	\$300.000	\$400.000	\$500.000

**TARJETAS AMPARADAS**

Nombre	C.C.	Tel.:			
Nombre	C.C.	Tel.:			
Cupo Tarjetas Amparadas	\$100.000	\$200.000	\$300.000	\$400.000	\$500.000

VIGILADO





# Alianza

## Fiduciaria

UNA EMPRESA DE LA ORGANIZACIÓN DELIMA  
Calificación M1.

### Autorización Para Tratamiento de Datos

Autorizo de manera libre, expresa, inequívoca e informada, a ALIANZA FIDUCIARIA S.A. a quien represente sus derechos en los términos del literal a) del artículo 6 de la Ley 1581 de 2012, para que realice la recolección, almacenamiento, uso, circulación, supresión, y en general, el tratamiento de mis datos personales con fines: realización de contactos, estudios estadísticos, compartir información con terceros que colaboran con la entidad y que para el cumplimiento de sus funciones deben acceder en alguna medida a la información tales como: proveedores del servicio de mensajería, entidades de administración y gestión de cobranza y profesionales que colaboran con la entidad en la recuperación de la cartera.

Solo en aquellos casos en que yo sea deudor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., de los fondos de inversión colectiva o de los negocios fiduciarios por ella administrados, autorizo que dichos fines se extiendan a: (i) gestión y administración de recuperación de cartera productiva e improductiva, (ii) recopilación de información de deudores y acreedores respectivos, (iii) realizar reportes y consultas de las obligaciones vigentes o en mora a las centrales de riesgo crediticio legalmente establecidas.

Declaro que se me ha informado de manera clara y comprensible que tengo derecho a conocer, actualizar y rectificar los datos personales proporcionados, a solicitar prueba de esta autorización, a solicitar información sobre el uso que se le ha dado a mis datos personales, a presentar quejas ante la Superintendencia de Industria y Comercio por el uso indebido de mis datos personales, a revocar esta autorización o solicitar la supresión de los datos personales suministrados y a acceder de forma gratuita a los mismos.

Declaro que conozco y acepto el Manual de Tratamiento de Datos Personales de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. y que la información por mí proporcionada es veraz, completa, exacta, actualizada y verificable. Mediante la firma del presente documento, manifiesto que reconozco y acepto que cualquier consulta o reclamación relacionada con el Tratamiento de mis datos personales podrá ser elevada verbalmente o por escrito ante Alianza Fiduciaria S.A., como Responsable del Tratamiento, cuya página web es: [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co) y su teléfono de atención es 6447700, y su dirección es Avenida 15 No. 100 - 43 en la ciudad de Bogotá.

Autoriza:

  
HERNANDO FUENTES H.

Nombre o Razón Social:

Identificación:

Fecha:

19058686

24-09-14.





REPUBLICA DE COLOMBIA  
ADMINISTRADORA COLOMBIANA DE PENSIONES - COLPENSIONES

RESOLUCIÓN NÚMERO  
RADICADO No. 201368003167815-2013\_9169592

**GNR 253963**

Por la cual se ordena la reliquidación de una pensión de VEJEZ  
**14 JUL 2014**

LA GERENTE NACIONAL DE RECONOCIMIENTO DE LA VICEPRESIDENCIA DE BENEFICIOS Y PRESTACIONES DE LA ADMINISTRADORA COLOMBIANA DE PENSIONES - COLPENSIONES -, en uso de las atribuciones inherentes al cargo y,

**CONSIDERANDO**

Que el (la) señor(a) **FUENTES HERRERA HERNANDO**, identificado(a) con CC No. 19,058,686, solicita el 23 de diciembre de 2013 la reliquidación de la pensión de vejez, radicada bajo el No 201368003167815-2013\_9169592.

Que mediante resolución No 7549 del 20 de mayo de 2010, se concedió pensión vejez al señor **FUENTES HERRERA HERNANDO**, en cuantía de 6.319.100, efectiva a partir del 30 de marzo de 2010.

Que mediante resolución No 453 del 23 de mayo de 2012 se resolvió recurso de apelación interpuesto en contra la resolución 7549 del 20 de mayo de 2010, confirmado la resolución apelada.

Que la peticionaria en su escrito aduce que la pensión vejez concedida mediante resolución 7549 del 20 de mayo de 2010 debe ser reliquidada conforme con lo preceptuado en los artículos 53 constitucional y artículo 21 del C.S.T que consagran la condición mas beneficiosa en materia laboral; el artículo 11 y 36, inciso 2 de la ley 100 de 1993 que regulan el régimen de transición y que remiten expresamente al artículo 20 del decreto 758 de 1990.

Que el (la) peticionario(a) ha prestado los siguientes servicios:

ENTIDAD LABORO	DESDE	HASTA	NOVEDAD	DIAS
FERROCARRILES NACIONALES DE CO	19740107	19791029	TIEMPO SERVICIO	2093
UNI MAGD	19781016	19801013	TIEMPO SERVICIO	718
SIN NOMBRE NP 18014000239	19800728	19800901	TIEMPO SERVICIO	36
SIN NOMBRE NP 5034000179	19800901	19811115	TIEMPO SERVICIO	441
GENERAL ELEC DE COL S A	19810901	19820730	TIEMPO SERVICIO	333
GENERAL ELEC DE COL S A	19820801	19820930	TIEMPO SERVICIO	61
2 1 INTERCOR	19821102	19821231	TIEMPO SERVICIO	60
4 3 2 1 INTERCOR	19830101	19830831	TIEMPO SERVICIO	243
1 INTERCOR	19830901	19840831	TIEMPO SERVICIO	366
4 3 2 1 INTERCOR	19840901	19841031	TIEMPO SERVICIO	61
1 INTERCOR	19841101	19860531	TIEMPO SERVICIO	577
2 1 INTERCOR	19860601	19880831	TIEMPO SERVICIO	823



GNR 253963  
14 JUL 2014

5 4 3 2 1 INTERCOR	19880901	19890531	TIEMPO SERVICIO	273
INTERCOR	19890601	19941231	TIEMPO SERVICIO	2040
CARBONES DEL CERREJON LIMITED	19950101	19971220	TIEMPO SERVICIO	1070
FUENTES HERRERA HERNANDO	19980201	19991130	TIEMPO SERVICIO	660
DRUMMOND LTDA	19991101	19991202	TIEMPO SERVICIO	32
DRUMMOND LTDA	20000101	20010731	TIEMPO SERVICIO	570
DRUMMOND LTDA	20010901	20031231	TIEMPO SERVICIO	840
DRUMMOND LTDA	20040201	20050430	TIEMPO SERVICIO	450
DRUMMOND LTDA	20050601	20050627	TIEMPO SERVICIO	27
DRUMMOND LTDA	20050801	20060415	TIEMPO SERVICIO	255
DRUMMOND LTDA	20060501	20090901	TIEMPO SERVICIO	1201
FERROCARRILES NACIONALES DE CO	3 DIAS		INTERRUPCION	3
FERROCARRILES NACIONALES DE CO	4 DIAS		INTERRUPCION	4

Que conforme lo anterior, el interesado acredita un total de 12,669 días laborados, correspondientes a 1,809 semanas.

Que nació el 14 de octubre de 1948 y actualmente cuenta con 65 años de edad.

Que el artículo 36 de la Ley 100 de 1993 consagra el régimen de transición para aquellas personas que al momento de entrar en vigencia dicha norma tengan treinta y cinco (35) o mas años de edad si son mujeres o cuarenta (40) o mas años de edad si son hombres o 15 años de servicio, señalando que no será aplicable cuando estas personas voluntariamente se acojan al régimen de ahorro individual con solidaridad o para quienes habiendo escogido el régimen de ahorro individual con solidaridad decidan cambiarse al de prima media con prestación definida.

Que en ese orden de ideas, las personas que se trasladen al Régimen de Ahorro Individual con solidaridad y posteriormente se devuelvan al ISS, no conservaran el régimen de transición establecido en el artículo 36 de la Ley 100 de 1993.

Que la Corte Constitucional en sentencias C-789 de 2002 y SU-062 de 2010, en concordancia con el Decreto 692 de 1994 y el decreto 3995 de 2008, señalo que las personas que a la entrada en vigencia de la Ley 100 de 1993 (1 de abril de 1994 o 30 de junio de 1995 en el caso de servidores públicos del orden territorial) ostenten 15 años de servicio y/o cotizaciones, conservaran el régimen de transición en caso de traslado del régimen de ahorro individual con solidaridad al régimen de prima media con prestación definida, siempre que reúnan los siguientes requisitos:

Al cambiarse nuevamente al régimen de prima media, se traslade a el todo el ahorro que habían efectuado el afiliado al régimen de ahorro individual con solidaridad, incluyendo lo que la persona aporó al Fondo de Garantía de Pensión Mínima.

Dicho ahorro no sea inferior al monto total del aporte legal correspondiente en caso que hubieren permanecido en el régimen de prima media con prestación definida.



GNR 253963  
14 JUL 2014

Que si bien el (la) asegurado(a) acredita 15 años o más de servicios y/o cotizaciones (750 semanas) a la entrada en vigencia del Sistema General de Pensiones, también lo es que de conformidad con lo establecido en la Circular Interna 08 de 2014, el asegurado volvió al ISS hoy Colpensiones en el Período de gracia establecido en por la Ley 797 de 2003 en el cual se señaló que 2003 para que las personas que se trasladaron entre el 29 de enero de 2003 y el 28 de enero de 2004, período que corresponde al período de gracia, NO requieren que se les solicite a la Gerencia de Ingresos y Egresos el cálculo de rentabilidad, para recuperar el Régimen de Transición; Motivo por el cual se procede a estudiar la prestación de conformidad con lo establecido en dicho régimen, encontrando:

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 758 del 11 de abril de 1990, "*Tendrán derecho a la pensión de vejez las personas que reúnan los siguientes requisitos: a) Sesenta (60) o más años de edad si se es varón o cincuenta y cinco (55) o más años de edad, si se es mujer y, b) Un mínimo de quinientas (500) semanas de cotización pagadas durante los últimos veinte (20) años anteriores al cumplimiento de las edades mínimas, o haber acreditado un número de un mil (1.000) semanas de cotización, sufragadas en cualquier tiempo*".

Que la norma precitada en el párrafo inmediatamente anterior se aplica por remisión del artículo 36 de la Ley 100 de 1993 que textualmente establece: "*La edad para acceder a la pensión de vejez, el tiempo de servicio o el número de semanas cotizadas, y el monto de la pensión de vejez de las personas que al momento de entrar en vigencia el sistema tengan treinta y cinco (35) o más años de edad si son mujeres o cuarenta (40) o más años de edad si son hombres, o quince (15) o más años de servicios cotizados, será la establecida en el régimen anterior al cual se encuentren afiliados. Las demás condiciones y requisitos aplicables a estas personas para acceder a la pensión de vejez, se regirán por las disposiciones contenidas en la Ley 100 de 1993.*"

*El ingreso base para liquidar la pensión de vejez de las personas referidas en el inciso anterior que les faltare menos de diez (10) años para adquirir el derecho, será el promedio de lo devengado en el tiempo que les hiciera falta para ello, o el cotizado durante todo el tiempo si este fuere superior, actualizado anualmente con base en la variación del Índice de Precios al Consumidor, según certificación que expida el DANE.*

Que igualmente de conformidad con lo establecido en el parágrafo 4 transitorio del Acto Legislativo 01 del 22 de julio de 2005, el régimen de transición del artículo 36 de la Ley 100 de 1993 finaliza el 31 de julio de 2010 y podrá extenderse hasta el año 2014 en los siguientes términos:

*"el régimen de transición establecido en la Ley 100 de 1993 y demás normas que desarrollen dicho régimen, no podrá extenderse más allá del 31 de julio de 2010; excepto para los trabajadores que estando en dicho régimen, además, tengan cotizadas al menos 750 semanas o su equivalente en tiempo de servicios a la entrada en vigencia del presente Acto Legislativo (25 de julio de 2005), a los cuales se les mantendrá dicho régimen hasta el año 2014".*



GNR 253963  
14 JUL 2014

Que la Vicepresidencia Jurídica y Doctrinal y la Vicepresidencia de Prestaciones y Beneficios, mediante Circular 01 de 2012, establecieron que para el cálculo del ingreso base de liquidación de las personas beneficiarias del régimen de transición del artículo 36 de la Ley 100 de 1993, se aplicaran las siguientes reglas:

El ingreso base para liquidar la pensión de vejez de las personas que les faltare menos de diez (10) años para adquirir el derecho a la pensión, será el promedio de lo devengado o cotizado entre el tiempo que le hiciera falta desde la entrada en vigencia del Sistema General de Pensiones y la fecha de adquisición del derecho a la pensión, o el de todo el tiempo si este fuere superior.

Para los que les faltare más de 10 años, el ingreso base de liquidación será calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la ley 100 de 1993; es decir, el promedio de lo devengado o cotizado durante los últimos 10 años o el de toda la vida laboral si tuviera 1250 o más semanas, actualizado anualmente con base en la variación del índice de precios al consumidor (IPC), según certificación que expida el DANE.

Que para efectos de establecer el monto de liquidación de la presente prestación, se tendrá en cuenta el artículo 20 del Decreto 758 de 1990, el cual establece: *"las pensiones por vejez se integraran así: a) Con una cuantía básica igual al cuarenta y cinco por ciento (45%) del salario mensual de base y, b) Con aumentos equivalentes al tres por ciento (3%) del mismo salario mensual de base por cada cincuenta (50) semanas de cotización que el asegurado tuviere acreditadas con posterioridad a las primeras quinientas (500) semanas de cotización. El valor total de la pensión no podrá superar el 90% del salario mensual de base ni ser inferior al salario mínimo legal mensual ni superior a quince veces este mismo salario"*.

Que los artículos 13 y 35 del Acuerdo 049 de 1990 aprobado por el Decreto 758 del mismo año, establecen que la pensión se reconocerá reunidos los requisitos mínimos y será necesaria su desafiliación al régimen para que se pueda disfrutar de la misma; para su liquidación se tendrá en cuenta hasta la última semana efectivamente cotizada.

Que de conformidad con la Circular Interna 01 de 2012, suscrita por la Vicepresidencia Jurídica y Doctrinal y la Vicepresidencia de Prestaciones y Beneficios, las reglas de efectividad de la pensión son las siguientes:

Vinculación al sistema	Efectividad
Dependiente y/o Independiente / Régimen Subsidiado	Al cumplimiento de la edad como último requisito, previo retiro del sistema como dependiente y/o última cotización como independiente.
Dependiente	Al día siguiente de la fecha de retiro del Sistema General de Pensiones previo cumplimiento de la edad.
Independiente/ Régimen Subsidiado	Al día siguiente de la última cotización previo cumplimiento de la edad.
Dependiente	A fecha de inclusión en nómina cuando no hay retiro del sistema de pensiones



GNR 253963  
14 JUL 2014

Dependiente con varios empleadores:	A fecha de inclusión en nómina cuando los empleadores en un término no superior a cuatro (4) años contados desde el último de los requisitos o la última cotización, omitan reportar la novedad de retiro del sistema de pensiones.
-------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Que conforme al análisis jurídico, el (la) interesado(a) tiene derecho a la reliquidación de su pensión de VEJEZ.

Que a partir de lo anteriormente enunciado se procedió a realizar la liquidación de la prestación reconocida, la cual se resume de la siguiente manera:

IBL:  $9,047,516 \times 90.00 = \$8,142,764$

SON: OCHO MILLONES CIENTO CUARENTA Y DOS MIL SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO PESOS M/CTE.

Para el análisis de la pensión reconocida, se tomó en cuenta que el (la) peticionario (a) cumple los requisitos para los siguientes tipos de pensión, siendo aplicada por favorabilidad el indicado en la columna "Aceptada Sistema":

Nombre	Fecha Status	Fecha Efectividad	VALOR IBL 1	VALOR IBL 2	Mejor IBL	% IBL	Valor Pensión Mensual	Aceptada
20 años de servicio y 55 o 60 años de edad con Regimen de Transición Ley 71 de 1988- Legal.	14 de octubre de 2008	23 de diciembre de 2009	9,047,516.00	5,560,340.00	1	75.00	7,735,044.00	NO
1050 semanas progresivas, 55 o 60 años de edad Ley 797 del 2003- Legal	14 de octubre de 2008	23 de diciembre de 2009	9,047,516.00	5,560,340.00	1	71.40	7,363,761.00	NO
PENSIÓN DE VEJEZ Decreto 758 de 1990 REGIMEN DE TRANSICION HOMBRE	14 de octubre de 2008	23 de diciembre de 2009	9,047,516.00	5,496,657.00	1	90.00	9,282,052.00	SI

Esta pensión estará a cargo de:

ENTIDAD	DÍAS	VALOR CUOTA
FONDO DE PASIVO SOCIAL DE FERROCORRILES NACIONALES DE COLOMB.	1901	\$1,221,832.00
FONDO DE PENSIONES PUBLICAS - FOPEP-	495	\$318,152.00
COLPENSIONES	10273	\$6,602,780.00

Que en aplicación al principio de favorabilidad se otorgará la pensión bajo el régimen contemplado en el Decreto 758 de 1990, solo con semanas cotizadas a COLPENSIONES, y con respecto al tiempo público no cotizado a COLPENSIONES se solicitará el traslado de aportes a la entidad pública respectiva, de acuerdo al artículo 17 de la ley 549 de 1999, con el fin de financiar la pensión concedida.

5.



GNR 253968  
14 JUL 2014

Que los tiempos laborados y/o cotizados por el ciudadano a la(s) entidad(es) públicas sin aportes al Régimen de Prima Media con Prestación Definida, con el MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO (Desde el 25 de febrero de 1974 hasta el 31 de agosto de 1974 y desde el 01 de julio de 1975 hasta el 31 de marzo de 1976), serán sujetos de cobro por devolución de aportes conforme a lo establecido en la Ley 549 de 1999, por parte de la Administradora Colombiana de Pensiones "COLPENSIONES", ya que no fueron tenidos en cuenta para el reconocimiento de la pensión.

Son disposiciones aplicables: Ley 100 de 1993 y CCA.

En mérito de lo expuesto,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO:** Reliquidar el pago de una pensión de VEJEZ a favor del (la) señor(a) **FUENTES HERRERA HERNANDO**, ya identificado(a), en los siguientes términos y cuantías:

El disfrute de la presente pensión será a partir de 23 de diciembre de 2009

2010	8,305,619.00
2011	8,568,907.00
2012	8,888,527.00
2013	9,105,407.00
2014	9,282,052.00

LIQUIDACIÓN RETROACTIVO	
CONCEPTO	VALOR
Mesadas	134,315,553.00
Mesadas Adicionales	8,339,760.00
F. Solidaridad Mesadas	247,100.00
F. Solidaridad Mesadas Adic	0.00
Descuentos en Salud	16,118,100.00
Valor a Pagar	126,290,113.00

**ARTÍCULO SEGUNDO:** La presente prestación junto con el retroactivo si hay lugar a ello, será ingresada en la nómina del periodo 201407 que se paga en el periodo 201408 en la misma entidad bancaria donde se viene efectuando el pago.

**ARTÍCULO TERCERO:** Esta pensión estará a cargo de:

ENTIDAD	DÍAS	VALOR CUOTA
FONDO DE PASIVO SOCIAL DE FERROCARRILES NACIONALES DE	1901	\$1,221,832.00

6.



GNR 253963  
14 JUL 2014

COLOMB.		
FONDO DE PENSIONES PUBLICAS - FOPEP-	495	\$318,152.00
COLPENSIONES	10273	\$6,602,780.00

**ARTÍCULO CUARTO:** Esta prestación económica es incompatible con cualquier otra asignación del Tesoro Público, conforme a lo establecido en el artículo 128 de la Constitución Política de Colombia.

**ARTÍCULO QUINTO:** Notifíquese al (la) Señor (a) **FUENTES HERRERA HERNANDO** haciéndole saber que contra el presente acto administrativo puede interponer por escrito los recursos de Reposición y/o Apelación. De estos recursos podrá hacerse uso dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, manifestando por escrito las razones de inconformidad, según el C.C.A.

Dada en Bogotá, D.C. a:

COMUNIQUESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE



ZULMA CONSTANZA GUAUQUE BECERRA  
GERENTE NACIONAL DE RECONOCIMIENTO  
COLPENSIONES

YULI MILENA PEREIRA HERRERA  
ABOGADO ANALISTA COLPENSIONES

<TAG\_REVISOR>  
<TAG\_CARGO\_REVISOR>

COL-VEJ-12-501,1

Santa Marta, Junio 29 de 2021

Señores  
**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**  
Atención: **Jorge Tamara**  
L.C.

  
Fecha  
Destinatario  
Remitente

Alianza **Q382939\***  
29/06/2021 11:01:58 a.m. (E) Q382939  
JORGE ALBERTO TAMARA ROCHA  
FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA

**ASUNTO:** INSTRUCCIÓN PODERES Y ADJUNTO ANEXO No.1A

**MANUEL JULIAN PUERTA GUOURIYU**, quien dijo ser mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Santa Marta, identificado con la cédula de ciudadanía No.85.463.776 expedida en Santa Marta; quien actúa en condición de Representante Legal de la sociedad FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S., todo lo cual lo acredita con el certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta, quien ostenta la calidad de GERENTE del PROYECTO del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, por medio del presente documento instruyo a ALIANZA FIDUCIARIA S.A., para que en calidad de vocera y administradora del citado fideicomiso autorice la suscripción de las escrituras públicas de transferencia a título de Beneficio en Fiducia Mercantil, otorgando el respectivo poder especial a favor del suscrito y de igual forma a favor de **TATIANA MATAMOROS SARMIENTO**, identificada con la cédula de ciudadanía No.22.468.652 de Barranquilla y abogada titulada y en ejercicio y portadora de la Tarjeta Profesional No.130040 CSJ y a favor de **PAOLA SEGELENE TOURINO**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.761.088 de barranquilla, y portadora de la tarjeta profesional No.82.722 de CSJ en los términos y condiciones establecidas y de acuerdo al cuadro Anexo 1A que se adjunta.

**NOMBRE DEL PROYECTO:** CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR SANTA MARTA  
**DIRECCIÓN:** Carrera 4 No.22-45 Santa Marta  
**CEDULA CATASTRAL EN MAYOR EXTENSIÓN No.** 01-4-006-002

De igual manera manifiesto que el(los) BENEFICIARIOS DE ÁREA(S) ha(n) efectuado al FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA los APORTES en los montos y oportunidades de que trata el CONTRATO DE VINCULACIÓN.

Autorizamos que esta instrucción sea tomada como otrosí al plan de pagos.

Cordialmente,

  
**Manuel Julian Puerta Guouriyu**  
CC. No.72.309.614 de Santa Marta  
Representante Legal

NOMBRE(S) COMPRADOR(ES)	No DE IDENTIFICACION	EMPIDIDA EN	ENCARGO FIDUCIARIO No.	UNIDAD INMOBILIARIA ALCAL, APTO, OFICINA	MATRICULA INMOBILIARIA LOCAL APTO, OFICINA	GRUAJE	MATRICULA INMOBILIARIA GARAJE	DEPOSITO	MATRICULA INMOBILIARIA DEPOSITO	VALOR DE LA UNIDAD	CUOTA FACIAL	CEGANIA	SUBSIDIO	VALOR DEL CREDITO	OTROS CONCEPTOS	CONTRA ESCRITURACION	Valor total Recibido en Alícuas	FORMA DE PAGO (LEASING, CREDITO, CONTADO)
Jose Walter de Jesus Duque Jimenez	19144140	Bogota D.C	10043134949	M-107	080-143496	NA	NA	NA	NA	\$ 71.379.025	\$ 71.379.025	NA	NA	NA	NA	NA	\$ 71.379.025	NA
Jose Walter de Jesus Duque Jimenez	19144140	Bogota D.C	10043134928	M-108	080-143501	NA	NA	NA	NA	\$ 71.201.763	\$ 71.201.763	NA	NA	NA	NA	NA	\$ 71.201.763	NA
David Leonardo Rodrigo Belarmino Pedro Luis Duque Cruz Granados	79798287 1020059262	Bogota D.C Bogota D.C	10043134952	M-109	080-143497	NA	NA	NA	NA	\$ 109.698.464	\$ 109.698.464	NA	NA	NA	NA	NA	\$ 109.698.464	NA
Oscair Carlo Duque Jimenez	13820458	Bogota D.C	10044005884	64-104	080-143494	NA	NA	NA	NA	\$ 105.100.000	\$ 105.100.000	NA	NA	NA	NA	NA	\$ 105.100.000	NA
Bertha Lucia Viera de Rodriguez Juan Fernando Rodriguez Viera	10325134 79569327	Bogota D.C Bogota D.C	10043134987	L-218	080-143512	NA	NA	NA	NA	\$ 88.566.600	\$ 88.566.600	NA	NA	NA	NA	NA	\$ 88.566.600	NA
Nilda Carmen Cecilia Fuentes Brito	52864197	Bogota D.C	10043134896	L-233-293	080-143522	NA	NA	NA	NA	\$ 348.168.256	\$ 348.168.256	NA	NA	NA	NA	NA	\$ 348.168.256	NA
Mico Internacional SAS	900459251-8	Barranquilla	10043134907	L-311-112	080-143488	NA	NA	NA	NA	\$ 241.304.000	\$ 193.043.200	NA	NA	NA	NA	\$ 48.260.800	\$ 193.043.200	Contra Escritura
Toraca SAS	900635728-2	Barranquilla	10043134921	M1-204	080-143530	NA	NA	NA	NA	\$ 165.670.272	\$ 86.286.564	NA	NA	NA	NA	\$ 79.383.708	\$ 86.286.564	Contra Escritura
Brailey Johana Medrano Cardenas	1080218793	Bogota D.C	10043134944	L-120	080-143476	NA	NA	NA	NA	\$ 241.458.800	\$ 118.197.500	NA	NA	NA	NA	\$ 28.299.800	\$ 113.197.500	Contra Escritura
Pabel Martinez Barajas	91160724	Florencia	10043134958	M2-106	080-143537	NA	NA	NA	NA	\$ 75.000.000	\$ 49.500.000	NA	NA	NA	NA	\$ 25.500.000	\$ 49.500.000	Contra Escritura

Autorizamos tener la presente inspección contra Otros el plan de pagos.

  
 Manuel Julian Pardo Oquyfyu  
 C.C. 85.463.778, expedido en Santa Marta  
 Representante Legal  
 FTS Desarrollos Inmobiliarios S.A.S NIT: 900.657.431-8  
 FIDUCOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA

## ACUERDO PARA USO DE LA FIRMA ELECTRÓNICA

Para la legalización de los documentos, LAS PARTES acuerdan que los documentos necesarios para ello serán firmados utilizando mecanismos de firma electrónica de conformidad con el decreto 2364 de 2012, mediante mecanismos que cumplen los requisitos allí contemplados y que LAS PARTES reconocen como confiables y apropiados.

LAS PARTES aceptan que los documentos serán firmados mediante el método de firma electrónica de la PLATAFORMA DE FIRMA ELECTRÓNICA VOZDATA. Es importante para LAS PARTES que firman este documento, tener en cuenta los siguientes aspectos:

### Consideraciones:

1. Que la ley 527 de 1999 consagró la firma electrónica como equivalente de la firma manuscrita, dándole la misma validez y efectos jurídicos que los de la firma manuscrita, siempre y cuando cumpla con los requisitos de confiabilidad consagrados en el Decreto 2364 de 2012, o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.
2. Que de conformidad con el numeral 1 del artículo 1 del Decreto 2364 de 2012, para el uso de la firma electrónica se requiere de un acuerdo de voluntades, mediante el cual se estipulen las condiciones legales y técnicas a las cuales se ajustarán las partes para realizar comunicaciones, efectuar transacciones, crear documentos electrónicos o cualquier otra actividad mediante el uso del intercambio electrónico de datos.
3. Que según lo establece el artículo 7 del Decreto 2364 de 2012, se presume que los mecanismos o técnicas de identificación personal o autenticación electrónica según el caso, que acuerden utilizar las partes mediante acuerdo, cumplen con los requisitos de firma electrónica.

Con fundamento en lo anterior, las partes acuerdan las siguientes cláusulas:

**PRIMERA-DEFINICIONES.** Bajo este acuerdo, los siguientes términos y expresiones tendrán el significado que se establece a continuación, sin perjuicio de las demás definiciones contenidas en la ley 527 de 1999, o aquellas normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan:

**Acuerdo para Uso de Firma Electrónica:** Es el presente acuerdo con las modificaciones que se hagan al mismo.

**Confiabilidad y Apropiabilidad de la Firma Electrónica:** *La firma electrónica se considerará confiable para el propósito por el cual el mensaje de datos fue generado o comunicado si:*

1. Los datos de creación de la firma, en el contexto en que son utilizados, corresponden exclusivamente al firmante.

2. Es posible detectar cualquier alteración no autorizada del mensaje de datos, hecha después del momento de la firma.

*Parágrafo. Lo dispuesto anteriormente se entenderá sin perjuicio de la posibilidad de que cualquier persona:*

- 1. Demuestre de otra manera que la firma electrónica es confiable; o*
- 2. Aduzca pruebas de que una firma electrónica no es confiable.*

Para los anteriores efectos VOZDATA, se estima tanto confiable como apropiado para el fin para el cual el mensaje fue generado y comunicado.

**SEGUNDA-OBJETO.** Definir las reglas de validez jurídica de la información y las comunicaciones basadas en mensajes de datos para el intercambio de mensajes de datos y del método de firma electrónica vinculada con los servicios que LA EMPRESA le provee a EL USUARIO, CLIENTE y/o tercero a través de la herramienta tecnológica VOZDATA, con los requisitos de confiabilidad y seguridad consagrados en los artículos 4 y 8 del Decreto 2364 de 2012, o aquellas normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

**TERCERA-ACEPTACIÓN DEL ACUERDO Y VALIDEZ DEL CONTENIDO DE LOS DOCUMENTOS.** La aceptación del presente Acuerdo, para el uso de la firma electrónica el USUARIO, tendrá lugar cuando se presente cualquiera de los siguientes eventos: i) Empleo de un mecanismo de aceptación o de un método de firma electrónica, que establezca LA EMPRESA en cualquier tiempo. ii) Utilización de cualquiera de los servicios que LA EMPRESA provea a los visitantes o usuarios a través de su sitio web o de otros canales informáticos o telemáticos.

**PARÁGRAFO-** A partir de la aceptación del presente Acuerdo el USUARIO manifiesta su consentimiento y autorización expresa para que en la provisión de los servicios LA EMPRESA se utilicen métodos de firma electrónica con pleno valor legal y alcance probatorio conforme a lo dispuesto en la Ley 527 de 1999, el Decreto 2364 de 2012 y las demás normas que los modifiquen, adicionen o complementen.

**CUARTA-VALIDEZ DEL MÉTODO DE FIRMA ELECTRÓNICA.** El siguiente será el procedimiento que deberá adelantar LA EMPRESA con el USUARIO para firmar la información que remita LA EMPRESA en forma de mensajes de datos: a) El USUARIO debe suministrar ante LA EMPRESA, el nombre de quien firmará el documento, su correo electrónico y su número de teléfono móvil para que estos datos sean incorporados en la plataforma como mecanismo de autenticación para la firma de los mismos. b) La firma electrónica permite realizar acuerdos sin que se requiera para ello la presentación personal, para que ambas PARTES puedan celebrar acuerdos de forma más rápida y efectiva. c) Para realizar el firmado electrónico de este documento, LAS PARTES aceptan que el TOKEN será el número del teléfono celular de cada PARTE; siempre que se requiera firmar un acuerdo entre LAS PARTES, cada PARTE recibirá una llamada telefónica a su número, donde se le dará una CLAVE VALIDACION de cuatro (4) dígitos, que se escuchará y seguidamente se deberá recitar dígito a dígito cuando el sistema se lo solicite. Esta CLAVE DE VALIDACION (OTP), será diferente para cada una de LAS PARTES. Igualmente, ésta será válida única y exclusivamente para el trámite que se está realizando y no podrá

ser utilizada para trámites futuros. Esto garantiza a cada PARTE, que como poseedor de su teléfono celular y/o Tarjeta SIM, (el cual deberá tener a la mano al momento del firmado), es la única persona que podrá conocer la CLAVE DE VALIDACION enviada y, por ende, será la única que podrá firmar los acuerdos que realicen ambas PARTES.

## **PÁRAGRAFO 1. Condiciones de uso del servicio de firmado electrónico con VOZDATA**

1. Cuando cada PARTE requiera firmar, el sistema VOZDATA solicitará los siguientes datos: Nombre, Correo electrónico y Número celular.
2. VOZDATA, después de ser digitados los datos, enviará la CODIGO DE VALIDACION (OTP) de firmado al celular (Tarjeta SIM), la cual deberá ser recitada en la llamada para **confirmar el deseo de firmar el acuerdo que esté realizando**, en caso de no estar de acuerdo simplemente no recitar la CLAVE DE VALIDACION (OTP)
3. Firmado el acuerdo, la información y documentos que se hayan diligenciado, con todos los documentos que se hubieren anexado, el Hash es encriptado usando la llave privada de la Sociedad VOZDATA, y junto con la llave pública de VOZDATA, se agrega al documento teniendo en cuenta que es la Operadora del método de firma electrónica que usan las partes.
4. Posteriormente será entregado, vía email, en forma íntegra a cada una de LAS PARTES el documento en formato PDF. Este mecanismo reemplaza la presentación física de los documentos que soporten el trámite. La información digitada y los documentos (imágenes) anexados, será inmodificables luego del firmado, garantizando así la integridad de la información diligenciada.

**PARÁGRAFO 2. Modificaciones o cambio de email o de número celular.** Por razones de seguridad, la verificación de identidad realizada queda directamente asociada con la identificación de cada una de LAS PARTES - email – tarjeta SIM, por lo tanto, en caso de cambio del correo electrónico (email) o de número celular será indispensable, si alguna de LAS PARTES lo requiere a la otra PARTE, realizar un nuevo proceso de firmado del documento. En caso de no hacer el requerimiento una parte a la otra de volver a firmar el documento seguirá vigente de acuerdo a las condiciones al momento del afirma. Se recomienda especialmente que, en caso de cambio de número o cambio del correo electrónico, se informe a la otra PARTE quien considerará si se deben firmar nuevamente los documentos.

**PARÁGRAFO 3. Responsabilidad.** Teniendo en cuenta que el firmado electrónico de este acuerdo **SUSTITUYE LA PRESENTACION FÍSICA**, es necesario que cada PARTE lo haga sin delegarlo en ningún tercero; es decir, como al momento de firmar se llama al número celular, es importante que sea LA PARTE dueña quien se encargue de dar la información al Sistema al momento de ser requerida; hay que tener en cuenta que la administración de la firma, que es efectuada con una CODIGO DE VALIDACION (OTP), recitado con la voz y procesada en línea y tiempo real en el TOKEN (el celular); es responsabilidad exclusiva del firmante, pues es su obligación mantener el control y custodia sobre los datos de creación de la firma, de conformidad con el régimen legal vigente en materia de firma electrónica.

**QUINTA-OBLIGACIONES DEL USUARIO DEL MÉTODO DE FIRMA ELECTRÓNICA.** En virtud del presente Acuerdo el USUARIO acepta y se obliga a cumplir las siguientes reglas en relación con la validez y confiabilidad del método de firma electrónica definido por el LA EMPRESA: 1. Mantener control y custodia sobre los datos de creación de la firma. 2. Actuar con diligencia para evitar la utilización no autorizada de sus datos de creación de la firma. 3. Dar aviso oportuno a cualquier persona que posea, haya recibido o vaya a recibir documentos o mensajes de datos firmados electrónicamente por el firmante, si: a) El firmante sabe que los datos de creación de la firma han quedado en entredicho; o b) Las circunstancias de que tiene conocimiento el firmante dan lugar a un riesgo considerable de que los datos de creación de la firma hayan quedado en entredicho.

**PARÁGRAFO 1.** - Validez legal y confiabilidad del método de firma electrónica. En virtud del presente Acuerdo el USUARIO acepta expresamente que el método de firma electrónica descrito en la cláusula cuarta del mismo, cumple todos los requisitos de firma electrónica definidos en la del artículo 7 de la Ley 527 de 1999 y el artículo 4 del Decreto 2364 de 2012.

**PARÁGRAFO 2.** - Se entiende que los datos de creación del firmante han quedado en entredicho. cuando estos, entre otras, han sido conocidos ilegalmente por terceros, corren peligro de ser utilizados indebidamente, o el firmante ha perdido el control o custodia sobre los mismos y en general cualquier otra situación que ponga en duda la seguridad de la firma electrónica o que genere reparos sobre la calidad de la misma.

**SEXTA-CONFIDENCIALIDAD DE LOS DATOS.** LA EMPRESA se compromete y obliga a guardar secreto de todos los datos de carácter personal que conozca y a los que tenga acceso en virtud del presente contrato. Asimismo, custodiará e impedirá el acceso a los datos personales a cualquier usuario no autorizado o persona ajena a su organización. Estas obligaciones se extienden a cualquier fase del tratamiento sobre estos datos que pudiera realizarse y subsistirán incluso después de terminados los servicios. De igual modo, solamente tratará los datos conforme a las instrucciones que reciba expresamente del USUARIO, y no los destinará, aplicará o utilizará con fin distinto al que figure en el presente contrato. También se compromete a no revelar, transferir, ceder o de otro modo comunicar las bases de datos o los datos contenidos en ellas, ya sea verbalmente o por escrito, por medios electrónicos, papel o mediante acceso informático, ni siquiera para su conservación, a otras personas; salvo que el USUARIO autorice expresamente la comunicación de los datos a un tercero designado por aquél, al que hubiera encomendado la prestación de un servicio.

**SÉPTIMA-DEFINICIONES.** Para efectos de la aplicación del presente Acuerdo para el intercambio de mensajes de datos el siguiente será el alcance y significado de las definiciones relacionadas: a) Datos de creación de la firma electrónica. Datos únicos y personalísimos, que el firmante utiliza para firmar. b) Firma electrónica. Métodos tales como, códigos, contraseñas, datos biométricos, o claves criptográficas privadas, que permite identificar a una persona, en relación con un mensaje de datos, siempre y cuando el mismo sea confiable y apropiado respecto de los fines para los que se utiliza la firma, atendidas todas las circunstancias del caso, así como cualquier acuerdo pertinente. c) Firmante. Persona que posee los datos de creación de la firma y que actúa en nombre propio o por cuenta de la persona a la que representa. d) Mensaje de datos. La información generada, enviada, recibida, almacenada o comunicada por medios electrónicos, ópticos o similares, como pudieran ser, entre otros, el Intercambio Electrónico de Datos (EDI), Internet, el correo electrónico, el telegrama, el télex o el telefax. e) Firma digital. Se entenderá como un valor numérico que se adhiere a un mensaje de datos y que, utilizando un procedimiento matemático conocido, vinculado a la clave del iniciador y al texto del

mensaje permite determinar que este valor se ha obtenido exclusivamente con la clave del iniciador y que el mensaje inicial no ha sido modificado después de efectuada la transformación; f) Entidad de Certificación. Es aquella persona autorizada conforme a lo establecido en la Ley 527 de 1999, facultada para emitir certificados en relación con las firmas digitales de las personas, ofrecer o facilitar los servicios de registro y estampado cronológico de la transmisión y recepción de mensajes de datos, así como cumplir otras funciones relativas a las comunicaciones basadas en las firmas digitales.

**OCTAVA-MEDIO DE PRUEBA.** El USUARIO acepta que los mensajes de datos que envíe o reciba en desarrollo de los servicios y actividades de LA EMPRESA, se aceptan como medio de prueba de las comunicaciones realizadas entre ellos conforme a lo establecido en los artículos 5 al 13 de la Ley 527 de 1999 y en las normas que los adicionen, modifiquen o reglamenten.

De conformidad con lo anterior, las partes acuerdan suscribir el presente documento legalizado por ambas partes mediante el método de firma electrónica de documentos, por lo que, acuerdan el uso de la voz como método para el efecto autorizando su grabación a través de la llamada la cual es integrada al documento en el momento de vocalizar el código de validación.

**OTRO SÌ No. 2 AL ACUERDO DE ENTENDIMIENTO ESCRITURACIÓN  
FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

**MANUEL JULIAN PUERTA GUOURIYU**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 85.463.776 expedida en la ciudad de Santa Marta, actuando en calidad de Representante Legal de la sociedad **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.** identificada con **NIT. 900.657.431-6**, sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado número 1 del 05 de septiembre de 2013 del accionista único, registrado en Cámara de Comercio bajo el número 36608 del Libro IX del registro mercantil el 23 de septiembre de 2013, todo lo cual consta en Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta, quien se ha venido denominando el **FIDEICOMITENTE GERENTE**; y de la otra, **PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA**, mayor de edad, domiciliada y residente en Barranquilla, identificada con cédula de ciudadanía número 22.479.100 de Barranquilla, obrando en calidad de representante legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaria decima (10º) del círculo notarial de Cali, con domicilio en Bogotá D.C., República de Colombia, quien en adelante y para efectos del presente contrato, se denominará **ALIANZA**, manifestaron que comparecen a suscribir, como en efecto lo hacen el presente Otrosí No. 2 al **ACUERDO DE ENTENDIMIENTO** para el procedimiento de escrituración del **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**, previos las siguientes

**CONSIDERACIONES**

**CONSIDERACIÓN PRIMERA:** Mediante documento privado de fecha veintidós (22) de noviembre de dos mil trece (2013) fue celebrado entre **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA** un contrato de fiducia mercantil, por medio del cual se constituyó el **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**.

**OTRO SÌ No. 2 AL ACUERDO DE ENTENDIMIENTO ESCRITURACIÓN  
FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

**CONSIDERACIÓN SEGUNDA:** Mediante documento privado de fecha once (11) de Abril de dos mil diecinueve (2019) se suscribió entre **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA** el **ACUERDO DE ENTENDIMIENTO** correspondiente al proceso de escrituración de las unidades inmobiliarias derivadas del **PROYECTO CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR SANTA MARTA**.

**CONSIDERACIÓN TERCERA:** Mediante documento privado de fecha ocho (8) de Mayo de dos mil diecinueve (2019) la sociedad **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE GERENTE** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA**, suscribieron el documento denominado OTROSÍ No. 1, el cuál modificó el acuerdo de entendimiento mencionado en la consideración segunda.

**CONSIDERACIÓN TERCERA:** Teniendo en cuenta lo indicado es voluntad de las partes modificar parcialmente el **ACUERDO DE ENTENDIMIENTO** para llevar a cabo el proceso de escrituración del **PROYECTO CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR SANTA MARTA** en los términos y condiciones que se señalan en el presente documento.

Con base en lo anterior, las partes acuerda las siguientes cláusulas:

**CLÁUSULAS:**

**PRIMERA.** Se modifica la cláusula segunda, en lo relativo a la persona designada por el **FIDEICOMITENTE GERENTE**, para que suscriba en nombre de **ALIANZA** como vocera y administradora del **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA** las escrituras públicas de las unidades inmobiliarias derivadas del **PROYECTO CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR SANTA MARTA**:

“(..)

**OTRO SÌ No. 2 AL ACUERDO DE ENTENDIMIENTO ESCRITURACIÓN  
FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

**SEGUNDA:** *Recibida la instrucción por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO, ALIANZA procederá a realizar las verificaciones correspondientes y en caso que la instrucción se encuentre ajustada en su totalidad, y se haya dejado constancia de que el BENEFICIARIO DE ÁREA ha efectuado al FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, en los términos del contrato de vinculación, procederá con la elaboración de un poder otorgado a favor de MANUEL JULIAN PUERTA GUOURIYU, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 85.463.776 expedida en la ciudad de Santa Marta quién deberá tener la calidad de Representante Legal de la sociedad FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. y/o PAOLA SEGOLENE TOURIÑO ABASOLO, identificada con las cédula de ciudadanía número 32.761.088 y portadora de la tarjeta profesional de Abogada No.82.722 del C.S.J y/o TATIANA MATAMOROS SARMIENTO, mayor de edad, domiciliada en Barranquilla, e identificada con las cédula de ciudadanía número 22.468.652 expedida en Barranquilla y tarjeta profesional de abogado No. 130.040 de C.S.J quienes actuaran en su calidad de apoderadas especiales de la sociedad FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S., cuyo texto será establecido en el documento que se adjunta en el presente anexo No. 2, para que este suscriba en nombre de ALIANZA como vocera y administradora del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, las escrituras públicas indicadas en el respectivo poder. Dicho documento será enviado directamente al notario, debidamente firmado por el representante legal de ALIANZA. Si al realizar la verificación de los datos, se encuentran inconsistencias, la instrucción será devuelta al FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO indicando los motivos de su devolución para que sea subsanada.  
(...).*"

**SEGUNDA.** Salvo la cláusula que se modifica, las demás cláusulas del Acuerdo de Entendimiento Escrituración Proyecto CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR SANTA MARTA, una vez se suscriba la presente modificación se mantienen vigentes en todo, excepto en lo que contraríe lo mencionado en el presente acuerdo.

**OTRO SÌ No. 2 AL ACUERDO DE ENTENDIMIENTO ESCRITURACIÓN  
FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

Para constancia de lo anterior se firma en Barranquilla, la fecha de suscripción del presente documento corresponderá a la de su firma digital establecida en la certificación de firma.

**EL FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO,**

**MANUEL JULIAN PUERTA GUOURIYU**  
**C.C. No. 85.463.776 de Santa Marta**  
Representante Legal  
**FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**  
**NIT. 900.657.431-6**

**ALIANZA,**

**PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA**  
**C.C. No. 22.479.100 de Barranquilla**  
Representante Legal  
**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**



# Registro evidencia digital

## OTRO SI 2 ACUERDO DE ENTENDIMIENTO

---

Creado por:	Jessica Paola Sanchez Wilisch (jessanchez@alianza.com.cc)
Fecha creación:	25/October/2022 08:29:59
País:	Colombia
Móvil - Fijo:	57 3114101190
Id Transacción:	d6958adc-c577-4872-9184-7892ac1bf7d8

---

### Detalle de la evidencia digital

1. Jessica Paola Sanchez Wilisch (jessanchez@alianza.com.co) ha creado el documento con nombre OTRO SI 2 ACUERDO DE ENTENDIMIENTO . 25/October/2022 08:29:59
2. El documento se ha enviado por correo electrónico a MANUEL JULIAN PUERTA GUOURIYU (manedoor@gmail.com) para su firma. 25/October/2022 08:29:59
3. Firmante MANUEL JULIAN PUERTA GUOURIYU (manedoor@gmail.com) visualiza el email y da clic al enlace de firme (AQUÍ). 26/October/2022 09:09:40
4. Firmante MANUEL JULIAN PUERTA GUOURIYU (manedoor@gmail.com) acepta acuerdo de comunicaciones y contenido del documento a firmar. 26/October/2022 09:10:36
5. Firmante MANUEL JULIAN PUERTA GUOURIYU (manedoor@gmail.com) revisa sus datos personales y avanza a FIRMAR. 26/October/2022 09:11:01 - Dirección IP: 190.61.46.108
6. Firmante MANUEL JULIAN PUERTA GUOURIYU (manedoor@gmail.com) termina proceso de FIRMA en forma exitosa con código de validación: 7182 ( +573052009368 ). 26/October/2022 09:12:32



Fecha  
Destinatario  
Remitente

Alianza



17/05/2019 02:07:53 p.m. (S) Q301016  
FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA  
JORGE ALBERTO TAMARA ROCHA

Antec  
Q30007

Barranquilla, 16 Mayo de 2019

Señor(a)  
FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.  
Grupo Fernández Inmuebles SAS  
Calle 77B #59- 61 oficina 907, Edificio las américas II  
Ciudad.

ASUNTO: OTRO SI No. 1 ACUERDO DE ENTENDIMIENTO FIDEICOMISO GRAN  
BAZAR - Q300072

Estimado cliente,

De la manera más cordial nos permitimos Otro Si No. 1 al acuerdo de  
entendimiento debidamente legalizado por Alianza Fiduciaria S.A.

Cualquier inquietud adicional con gusto será atendida.

Cordialmente,

LAURA MILENA ZAPATA RODRIGUEZ  
Asistente de Gestión de Negocios Fiduciarios.  
Alianza Fiduciaria S.A.



**OTRO SÍ No. 1 AL ACUERDO DE ENTENDIMIENTO ESCRITURACIÓN  
FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

**JORGE ANDRES ARANGO MARTINEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.309.614 expedida en Puerto Colombia (Atlántico), actuando en calidad de Representante Legal de la sociedad **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, identificada con **NIT. 900.657.431-6**, sociedad legalmente constituida mediante Documento Privado número 1 del 05 de septiembre de 2013 del accionista único, registrado en Cámara de Comercio bajo el número 36608 del Libro IX del registro mercantil el 23 de septiembre de 2013, todo lo cual consta en Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Santa Marta, quien se ha venido denominando el **FIDEICOMITENTE GERENTE**; y de la otra, **PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA**, mayor de edad, domiciliada y residente en Barranquilla, identificada con cédula de ciudadanía número 22.479.100 de Barranquilla, obrando en calidad de representante legal de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad de servicios financieros legalmente constituida mediante escritura pública número quinientos cuarenta cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaria decima (10ª) del circulo notarial de Cali, con domicilio en Bogotá D.C., República de Colombia, quien en adelante y para efectos del presente contrato, se denominará **ALIANZA**, manifestaron que comparecen a suscribir, como en efecto lo hacen el presente Otrosí No. 1 al **ACUERDO DE ENTENDIMIENTO** para el procedimiento de escrituración del **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**, previos las siguientes

**CONSIDERACIONES**

**CONSIDERACIÓN PRIMERA:** Mediante documento privado de fecha veintidós (22) de noviembre de dos mil trece (2013) fue celebrado entre **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** en calidad de **FIDUCIARIA** un contrato de fiducia, por el cual se constituyó el **FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**.

**CONSIDERACIÓN SEGUNDA:** Que con el fin de ajustar el Acuerdo de Entendimiento se hace necesario suscribir el presente Otrosí No. 1.



**OTRO SÍ No. 1 AL ACUERDO DE ENTENDIMIENTO ESCRITURACIÓN  
FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

Con base en lo anterior, las partes acuerda las siguientes cláusulas:

**CLAUSULAS:**

**PRIMERA.** Se modifica la cláusula segunda, en lo relativo a la persona designada por el FIDEICOMITENTE GERENTE, para que suscriba en nombre de ALIANZA como vocera y administradora del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA las escrituras públicas de las unidades inmobiliarias derivadas del PROYECTO CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR SANTA MARTA:

(...)

**SEGUNDA:** Recibida la instrucción por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO, ALIANZA procederá a realizar las verificaciones correspondientes y en caso que la instrucción se encuentre ajustada en su totalidad, y se haya dejado constancia de que el BENEFICIARIO DE ÁREA ha efectuado al FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, en los términos del contrato de vinculación, procederá con la elaboración de un poder otorgado a favor de **JORGE ANDRES ARANGO MARTINEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 72.309.614 expedida en Puerto Colombia (Atlántico), quien deberá tener la calidad de Representante Legal de la sociedad **FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**, y/o **TATIANA MATAMOROS SARMIENTO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 22.468.652 expedida en Barranquilla, portadora de la Tarjeta Profesional del Abogado número 130.040 del C.S.J., **PAOLA TOURIÑO ABASOLO**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 32.761.088 expedida en Barranquilla, portadora de la Tarjeta Profesional de Abogado número 82.722 del C.S.J. y cuyo texto será establecido en el documento que se adjunta en el presente anexo No. 2, para que este suscriba en nombre de ALIANZA como vocera y administradora del FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA, las escrituras públicas indicadas en el respectivo poder. Dicho documento será enviado directamente al notario, debidamente firmado por el representante legal de ALIANZA. Si al realizar la verificación de los datos, se encuentran inconsistencias, la instrucción será devuelta.





**OTRO SÍ No. 1 AL ACUERDO DE ENTENDIMIENTO ESCRITURACIÓN  
FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA**

*FIDEICOMITENTE GERENTE DEL PROYECTO indicando los motivos de su devolución para que sea subsanada.*

(...)."

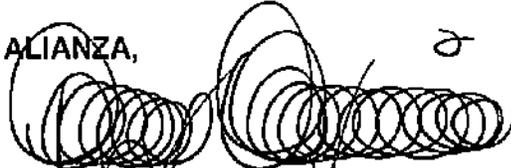
**SEGUNDA.** Salvo la cláusula que se modifica, las demás cláusulas del Acuerdo de Entendimiento Escrituración del Proyecto CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR SANTA MARTA, una vez se suscriba la presente modificación se mantienen vigentes en todo, excepto en lo que contrarie lo mencionado en el presente acuerdo:

Para constancia de lo anterior se firma en Barranquilla, a los 8 días del mes de Mayo de 2019, en dos ejemplares de igual contenido.

**EL GERENTE DEL PROYECTO,**

  
**JORGE ANDRES ARANGO MARTINEZ**  
C.C. No. 72.309.614 expedida en Puerto Colombia (Atlántico)  
Representante Legal  
**FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.**  
NIT. 900.657.431-6

**ALIANZA,**

  
  
**PEGGY ALGARIN LADRON DE GUEVARA**  
C.C. No. 22.479.100 de Barranquilla  
Representante Legal  
**ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**







**Alianza**  
Fiduciaria



Allianza



Fecha  
Destinatario  
Remitente

17/05/2019 02:07:53 p.m. (S) Q301010  
FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA  
JORGE ALBERTO TAMARA ROCHA

Antes  
Q30007:

Barranquilla, 16 Mayo de 2019

Señor(a)  
FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S.  
Grupo Fernández Inmuebles SAS  
Calle 77B #59- 61 oficina 907, Edificio las américas II  
Ciudad.

ASUNTO: OTRO SI No. 1 ACUERDO DE ENTENDIMIENTO FIDEICOMISO GRAN  
BAZAR - Q300072

Estimado cliente,

De la manera más cordial nos permitimos Otro Si No. 1 al acuerdo de  
entendimiento debidamente legalizado por Alianza Fiduciaria S.A.

Cualquier inquietud adicional con gusto será atendida.

Cordialmente,

LAURA MILENA ZAPATA RODRIGUEZ  
Asistente de Gestión de Negocios Fiduciarios.  
Alianza Fiduciaria S.A.

FTS  
Desarrollos  
Inmobiliarios S.A.S.  
NIT. 900.657.431-6

## INFORME DE GESTIÓN FIDUCIARIA

### FIDEICOMISO GRAN BAZAR SANTA MARTA

En cumplimiento de lo dispuesto en los numerales 6.2.1 y 6.2.2 de la Parte II del Título II del Capítulo I de la Circular Básica Jurídica emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia a continuación le presentamos el siguiente informe de Gestión Fiduciaria del proyecto al cual Usted está vinculado:

<b>Agencia</b>	BARRANQUILLA
<b>Director de Gestión a Cargo</b>	JORGE ALBERTO TAMARA ROCHA <b>Tel:</b> 3852525 EXT 5104 Correo electrónico jtamara@alianza.com.co
<b>Director Comercial a Cargo</b>	NATALIA PALENCIA BETANCOURT <b>Tel</b> 3852525 EXT 5134 Correo electrónico npalencia@alianza.com.co
<b>FIDUCIA INMOBILIARIA DE ADMINISTRACIÓN Y PAGOS CON FASE DE PREVENTAS</b>	
<b>1. Periodo Objeto de Reporte:</b>	01 Mayo del 2020 al 31 Octubre del 2020.
<b>2. Objeto y finalidad del negocio fiduciario:</b>	
<p>1. ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes que se le transfieran a título de fiducia mercantil para la conformación del PATRIMONIO AUTÓNOMO.</p> <p>2. A través del FIDEICOMISO, EL FIDEICOMITENTE GERENTE desarrolle el PROYECTO bajo su exclusiva y única responsabilidad técnica, financiera jurídica y administrativa del FIDEICOMITENTE GERENTE.</p> <p>3. ALIANZA reciba, administre e invierta los recursos que a título de fiducia mercantil aporten el FIDEICOMITENTE GERENTE y los BENEFICIARIOS DE AREA, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.</p> <p>4. ALIANZA entregue los recursos del FIDEICOMISO al FIDEICOMITENTE GERENTE, una vez obtenidas CONDICIONES DE GIRO.</p> <p>5. Que ALIANZA como vocera del FIDEICOMISO, previa instrucción impartida por EL FIDEICOMITENTE GERENTE proceda a integrar todos los activos, y demás relaciones jurídico negociables que integran al FIDEICOMISO.</p> <p>6. Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE, y previamente incorporadas las mejoras al FIDEICOMISO, transfiera a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, a título de beneficio fiduciario, las unidades inmobiliarias respecto de las cuales adquirieron el beneficio.</p> <p>7. Entregue al BENEFICIARIO del FIDEICOMISO, los bienes y recursos que se encuentren formando parte del FIDEICOMISO al momento de liquidarlo.</p>	
<b>3. Monto de los recursos recibidos del adquirente de la unidad inmobiliaria:</b>	
Adjuntamos para su consulta el Estado individual de cartera de su vinculación al proyecto inmobiliario.	
<b>4. Responsable de la construcción del proyecto</b>	
FTS DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. identificada con el Nit No. 900.657.431.	
<b>5. Alcance de las funciones y actividades que realiza la sociedad fiduciaria:</b>	
<p>1. Suscribir la documentación y solicitudes de trámites que legalmente le correspondan en su condición de propietario fiduciario, y que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, en los casos en que el FIDEICOMITENTE GERENTE no pueda suscribirlos directamente, según lo establecido en el decreto 1469 de 2010 que derogó parcialmente el Decreto 564 del 2006, excepto los artículos 122 a 131 o la normatividad que se encuentre vigente expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la autoridad competente, y demás que las modifiquen o adicionen.</p> <p>2. Otorgar la escritura o escrituras públicas mediante las cuales se constituya, reforme, amplíe o modifique el alcance del régimen de propiedad horizontal del PROYECTO.</p>	

3. Recibir y administrar los recursos entregados al FIDEICOMISO por parte de los BENEFICIARIOS DE AREA, en cumplimiento de lo establecido en los contratos de vinculación correspondiente.
4. Llevar una contabilidad del FIDEICOMISO separada de la Sociedad Fiduciaria, de conformidad con lo establecido en las normas establecidas en la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia según el decreto 2649 de 1993 y demás normas que la modifiquen o complementen; dicha información con los soportes que se requieran para registrarlos de acuerdo al objeto del presente contrato deberá entregarlos de manera obligatoria quien ostente la calidad de FIDEICOMITENTE GERENTE a ALIANZA de manera oportuna, adecuada y completa: con el fin de que se puedan contabilizar. ALIANZA NO tendrá responsabilidad si estos no son entregados a la FIDUCIARIA cuando sean requeridos, de acuerdo con las operaciones que se realicen en desarrollo del FIDEICOMISO.
5. De acuerdo con las instrucciones impartidas por el FIDEICOMITENTE, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera a título de beneficio en fiducia mercantil a favor de los BENEFICIARIOS DE AREA, las unidades inmobiliarias del PROYECTO que les correspondan, siempre y cuando el BENEFICIARIO DE ÁREA se encuentre al día con sus aportes conforme al respectivo contrato de vinculación.
6. Otorgar las escrituras mediante la cual se efectúe la segregación y entrega de las zonas de cesión. La minuta de dicha escritura deberá ser elaborada por el FIDEICOMITENTE GERENTE, previa obtención de la licencia de urbanismo.
7. Constituir como vocera del FIDEICOMISO hipoteca sobre los inmuebles que lo conforman, conforme a las instrucciones que para el efecto imparta el FIDEICOMITENTE GERENTE.
8. Recibir con destino al FIDEICOMISO los recursos provenientes del crédito constructor que el FIDEICOMITENTE GERENTE obtenga para el desarrollo del PROYECTO, y registrar dicho ingreso dentro de la contabilidad del Patrimonio Autónomo.
9. Una vez cumplidas las condiciones de giro, entregar al FIDEICOMITENTE GERENTE los recursos provenientes del crédito constructor. Tales anticipos serán legalizados con el reporte mensual de los costos de las mejoras adelantadas por el FIDEICOMITENTE GERENTE sobre el bien fideicomitido.
10. Recibir los recursos entregados al FIDEICOMISO por los BENEFICIARIOS DE AREA, quienes los entregarán de acuerdo a los planes establecidos en el contrato de encargo fiduciario de inversión y las correspondientes cartas de instrucciones suscritos por ellos, así como en el contrato de vinculación correspondiente, para que la fiduciaria aplique al BENEFICIARIO DE AREA incumplido el procedimiento definido en el encargo fiduciario que ha firmado y en el contrato de vinculación, se requerirá la solicitud por escrito de EL FIDEICOMITENTE GERENTE. No obstante lo anterior, ALIANZA se reserva el derecho a aplicar al BENEFICIARIO DE AREA incumplido el procedimiento en mención, sin la autorización de EL FIDEICOMITENTE GERENTE, cuando lo estime conveniente.

#### **6. Estado actual en la obtención del punto de equilibrio establecido para el proyecto:**

El PROYECTO será desarrollado mediante dos períodos así: periodo pre-operativo y periodo operativo, cuyas finalidades se indican a continuación:

##### **PERÍODO PREOPERATIVO:**

Tiene por finalidad obtener las CONDICIONES DE GIRO, lo cual comprende la elaboración de los diseños y estudios técnicos y financieros, y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la obtención de recursos dirigidos a la realización de EL PROYECTO y a la promoción del mismo a través de la celebración de encargos fiduciarios de inversión constituidos por terceros interesados en vincularse al proyecto como BENEFICIARIOS DE AREA de una o más unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO

##### **PERÍODO OPERATIVO:**

Se inicia a partir del día siguiente a la fecha en que se hayan obtenido las CONDICIONES DE GIRO.

A partir de la iniciación de este período, ALIANZA pondrá los recursos del FIDEICOMISO, a disposición de LOS FIDEICOMITENTES, para la cancelación de la totalidad de los costos del PROYECTO, cuya solicitud de giro deberá constar por escrito suscrito por LOS FIDEICOMITENTES previo visto bueno del INTERVENTOR. Los recursos serán entregados al FIDEICOMITENTE o a los terceros que éste indique, en un plazo de tres (3) días hábiles siguientes a la fecha de radicación de la solicitud en ALIANZA, siempre y cuando se hayan cumplido las condiciones de giro establecidas en el presente contrato, y en todo caso no antes de los quince (15) días siguientes a la radicación de los documentos necesarios para anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de las unidades inmobiliarias resultantes del PROYECTO, ante la autoridad competente

Para obtener las CONDICIONES DE GIRO será necesario:

- La entrega a ALIANZA de la constancia de radicación ante la autoridad distrital o municipal competente de todos los documentos necesarios para llevar a cabo actividades de anuncio y enajenación de las unidades de vivienda resultantes del PROYECTO.
- La existencia y entrega de veintidós (22) contratos de encargo de inversión que correspondan al sesenta y cinco (65) % del número total de unidades vendibles del PROYECTO, esto es veintidós (22) unidades inmobiliarias y sus correspondientes contratos de vinculación debidamente suscritos por las partes y con todos Los documentos soportes de la información que contienen. EL referido porcentaje ha sido establecido por el FIDEICOMITENTE GERENTE, quienes declaran que el mismo no compromete la viabilidad del PROYECTO. Lo anterior teniendo en cuenta que de las cuarenta y seis (46) unidades del proyecto solo se comercializarán treinta y seis (36), y las ocho (8) restantes serán restituidas a los aportantes de los inmuebles sobre los cuales se desarrollará el PROYECTO.
- La existencia y entrega a ALIANZA de la licencia de construcción ejecutoriada del PROYECTO, el flujo de caja y el presupuesto de obra, los estudios de factibilidad, el presupuesto de la construcción aprobado por el INTERVENTOR, los estudios técnicos eléctricos, hidráulicos y de equipos especiales, los planos arquitectónicos, el estudio de suelos y recomendaciones de cimentación, los cálculos, memorias y diseños estructurales; y en general toda la documentación técnica del PROYECTO.
- La certificación de haber alcanzado la viabilidad financiera del PROYECTO, con base en los documentos anteriores suscrita por EL FIDEICOMITENTE, y certificada por el INTERVENTOR
- La aprobación de un crédito por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, si de acuerdo con la planeación financiera del PROYECTO, dicho crédito se requiere.
- La presentación a ALIANZA de las pólizas expedidas por una compañía aseguradora vigilada por la Superintendencia Financiera, constituidas por el GERENTE, por los amparos de todo riesgo en construcción.
- La entrega a ALIANZA de la constancia de presentación de la declaración del impuesto de delineación urbana y su correspondiente pago por parte del titular de la licencia de construcción o de quien de acuerdo con la normatividad local aplicable sea el sujeto pasivo de dicho impuesto según sea el caso.
- La transferencia real y efectiva de los bienes inmuebles en el cual se desarrollará el PROYECTO, previo estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, en el que conste que la tradición de los inmuebles es jurídicamente viable para el desarrollo del PROYECTO, y que sobre el mismo no pesan gravámenes o limitaciones que puedan afectar dicho desarrollo.

El proyecto cumplió condiciones de giro el día 22 de Julio de 2015, fecha a partir de la cual se inició la etapa operativa.

**7. Calidad en que la sociedad fiduciaria transfiere las unidades inmobiliarias:**

Una vez terminadas las obras objeto del PROYECTO por parte del FIDEICOMITENTE GERENTE, y previamente incorporadas las mejoras al FIDEICOMISO, transfiera a los BENEFICIARIOS DE ÁREA, a título de beneficio fiduciario, las unidades inmobiliarias respecto de las cuales adquirieron el beneficio.

**8. Indicación del grado de avance del proyecto inmobiliario de acuerdo con la información reportada por el responsable de la construcción del proyecto:**

En este negocio no se estableció la comercialización de participaciones Fiduciarias, no obstante, el fideicomiso se encuentra al 100% según acta de finalización de obra bajo radicado Q335252.

**9. Reporte sobre hechos relevantes que afecten el proyecto y las actividades llevadas a cabo frente a los mismos:**

A la fecha de corte de la presente rendición de cuentas, el negocio fiduciario no presenta hechos relevantes del proyecto inmobiliario.

**Disclaimer Legal**

\* En cumplimiento de lo dispuesto en las Instrucciones relativas a la administración del riesgo de lavado de activos y de la financiación del terrorismo – SARLAFT contenidas en la Parte I del Título IV del Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, amablemente indicamos que puede diligenciar y descargar el Formato Único de Vinculación o de Actualización de Información, en nuestra página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co), con el propósito que lo imprima y adjunte los soportes indicados en el mismo y lo haga llegar a nuestras oficinas.

\* Los soportes documentales que acreditan las diversas actuaciones de la fiduciaria están a su disposición en nuestras oficinas en caso de requerir la verificación o revisión física de tales documentos.

\* En el evento de generarse alguna inquietud respecto a la información reportada en el presente informe de gestión fiduciaria, puede acudir a la Revisoría Fiscal PricewaterhouseCoopers, Calle 100 No. 11A-35 Piso 6 de la Ciudad de Bogotá D.C., Teléfono: 57(1) 6340555 Ext. 10289.

En caso de existir alguna queja o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor Financiero: Dr José Guillermo Peña Correo Electrónico: [defensoralianza@pgabogados.com](mailto:defensoralianza@pgabogados.com) - Teléfono: +57 (1) 2131370 - +57 (1) 2156328 - Fax +57 (1) 2130495 - Dirección: AV 19 No 114 - 09 Oficina 502, Bogotá D.C...

Cordialmente,

**REPRESENTANTE LEGAL**  
**Alianza Fiduciaria S.A.**  
Documento Firmado Digitalmente

# NEGOCIOS FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS<sup>1</sup>

Con el propósito de brindar mayores herramientas para que el consumidor financiero conozca sus derechos y obligaciones y tome decisiones informadas, la Superintendencia Financiera de Colombia presenta esta cartilla, la cual contiene una descripción general de los principales aspectos a tener en cuenta al vincularse en un proyecto inmobiliario administrado por una sociedad fiduciaria.



Superintendencia Financiera  
de Colombia

***¡El primer interesado en la  
seguridad de su inversión debe ser  
Usted!***

<sup>1</sup> Esta cartilla tiene un propósito exclusivamente informativo y no aborda los aspectos particulares que rigen la relación contractual de cada proyecto y no releva a la Sociedad Fiduciaria de cumplir con los deberes de información y asesoría a su cargo.

# PROYECTOS INMOBILIARIOS Y FIDUCIA

Los proyectos inmobiliarios a los que hace referencia esta cartilla son aquellas construcciones que se realizan con la participación de una fiduciaria y a las cuales se vinculan terceros con cualquiera de los siguientes propósitos:



Adquirir la propiedad de un inmueble, por ejemplo al adquirir una vivienda.



Realizar una inversión que consiste en aportar sus recursos para la construcción de un inmueble, posteriormente explotarlo y participar de los resultados económicos derivados de dicha explotación<sup>2</sup>. En estos casos es importante tener en cuenta que:

- ✓ Se hace dueño de una participación en el negocio fiduciario
- ✓ Los riesgos son diferentes a cuando se adquiere plenamente la propiedad de un inmueble

En todo caso:

- ✓ Las participaciones fiduciarias sólo se podrán ofrecer a través de un fideicomiso administrado por una sociedad fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).
- ✓ La publicidad del proyecto debe indicar claramente el nombre de la fiduciaria y el papel que cumple en el proyecto.
- ✓ Si dicha información no es clara, consulte con los promotores del proyecto, ellos están en la obligación de explicarle.

<sup>2</sup> Comercialmente también se conocen como derechos fiduciarios, FIDIS, entre otros.

# ¿QUÉ HACE LA FIDUCIARIA?

La sociedad fiduciaria es una entidad vigilada por la SFC y participa con el propósito de promover la confianza y transparencia en la administración de los recursos de las personas que se vinculen a los proyectos inmobiliarios.

Deberes de la fiduciaria  
Parte II, título II, capítulo I  
Circular Externa 029 de 2014



Diligencia

Previsión

Lealtad y buena fe

Información

Asesoría

Protección y defensa

## Tenga en cuenta que:

- ✓ El negocio fiduciario se regula de forma inicial por lo que establecen las partes en el contrato.
- ✓ Los contratos deben ser claros y contemplar los procedimientos y mecanismos necesarios para el adecuado funcionamiento del proyecto.
- ✓ Cuando surgen diferencias en la interpretación de los contratos deben ser resueltas por jueces o árbitros.

Es fundamental conocer los contratos fiduciarios que regulan la participación en determinado proyecto, ya sea como **comprador de unidades inmobiliarias** o como inversionista en la **adquisición de participaciones fiduciarias**.

**¡Infórmese!** El éxito de su inversión depende en gran medida del análisis que haga de forma juiciosa al proyecto, pues como en la adquisición de cualquier bien, usted corre algunos riesgos que debe evaluar.

## ¿CÓMO FUNCIONA LA FIDUCIA INMOBILIARIA EN COLOMBIA?

Un **fideicomiso** o **negocio fiduciario** es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada **fideicomitente** transfiere uno o más bienes específicos a otra, llamada **fiduciario**<sup>3</sup>, quien se obliga a administrarlos o venderlos para cumplir una finalidad determinada, en provecho de éste o de un tercero llamado **beneficiario**<sup>4</sup>.

4

## ¿QUÉ ES UN FIDEICOMISO INMOBILIARIO?

Es un negocio fiduciario en virtud del cual se transfiere un bien inmueble a la entidad fiduciaria para que administre y desarrolle un proyecto inmobiliario, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato, y transfiera las unidades construidas a quienes resulten beneficiarios del respectivo contrato.

Este tipo de fiducia cuenta con una regulación específica encaminada a garantizar el suministro claro y suficiente de información a los consumidores<sup>5</sup>.

<sup>3</sup> Cuando se habla de fiduciario hacemos referencia a las Sociedades Fiduciarias vigiladas por la SFC.

<sup>4</sup> Artículo 1226 del Código de Comercio.

<sup>5</sup> Estas normas las encuentran en el Capítulo I, Título II de la Parte II de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por esta Superintendencia (Circular Básica Jurídica), que puede ser consultada en nuestro sitio web [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co)

# PRODUCTOS FIDUCIARIOS VINCULADOS AL DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

- 1** Esquemas donde se comercializan **participaciones fiduciarias**.
- 2** Esquema de **fiducia** completa, que se refiere a aquellos negocios que tienen como finalidad desarrollar proyectos inmobiliarios para que terceros adquieran la propiedad del inmueble.
- 3** Esquema de administración de recursos dinerarios, también denominados *preventas*, en el cual la **fiduciaria** los administra hasta la consecución del punto de equilibrio.

Veámoslo en detalle:

## 1. Comercialización de participaciones fiduciarias

Son aquellos negocios en virtud de los cuales una persona natural o jurídica, mediante la transferencia de la propiedad a una sociedad fiduciaria de uno o más bienes determinados, prevé la comercialización de participaciones fiduciarias en un fideicomiso, las cuales otorgan a los inversionistas **el derecho a participar de los resultados económicos derivados del cumplimiento de una finalidad específica, sin que implique la propiedad del bien objeto del proyecto y sin perjuicio del ofrecimiento de beneficios adicionales.**

Es importante tener en cuenta que las inversiones participativas en negocios fiduciarios no se limitan únicamente a negocios inmobiliarios, sino que pueden ofrecerse participaciones para la explotación de otro tipo de bienes. En materia inmobiliaria, este esquema es utilizado para la construcción y operación de proyectos tales como hoteles, centros comerciales y oficinas, entre otros.

Estos negocios se caracterizan por tener tres fases: i) **estructuración**, que puede incluir una fase de preventas, ii) **desarrollo** del proyecto o construcción y iii) **operación** del negocio.

Las reglas que gobiernan la relación entre los inversionistas, el constructor, el gestor, el operador y cualquier otro que participe en la construcción y operación del negocio están contenidas en el contrato de fiducia, el cual es suscrito inicialmente entre el constructor como **fideicomitente** y la **sociedad fiduciaria** como gestora del vehículo fiduciario.

Posteriormente se vinculan los inversionistas o adquirentes de la participación. Esta vinculación se podrá dar al mismo tiempo o en la medida en que se vayan desarrollando las etapas atrás mencionadas.

Estos contratos deben contar con la autorización de la **Superintendencia Financiera de Colombia**, con el fin de que cumplan los requisitos de ley, no incluyan cláusulas abusivas ni estipulaciones que permitan el abuso por parte de la **fiduciaria** o del constructor<sup>6</sup>.









<sup>7</sup> De acuerdo con

<sup>8</sup> En aquellos e  
contenidas en e

<sup>9</sup> La regulación  
a este producto

<sup>10</sup> Por regulació













# ACTUALIZACIÓN DE CLIENTES - PERSONA NATURAL



FECHA DILIGENCIAMIENTO \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ SUCURSAL \_\_\_\_\_

Alianza Fiduciaria  Alianza Valores

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

Primer apellido	Segundo apellido	Nombres	
Identificación C.C. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> Pasaporte <input type="checkbox"/> Nit Otra <input type="checkbox"/> Cuál?	Número de identificación	Lugar y fecha de expedición	Colombiano <input type="checkbox"/> Extranjero <input type="checkbox"/>
Dirección residencia	Ciudad	País	Teléfono/ celular
Dirección oficina	Ciudad	País	Teléfono/ celular
Email			Desea recibir sus extractos a través de correo electrónico? Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
Ocupación, oficio o profesión	Detalle actividad: Empleado <input type="checkbox"/> Estudiante <input type="checkbox"/> Hogar <input type="checkbox"/> Pensionado <input type="checkbox"/> Independiente <input type="checkbox"/> Si es independiente indique actividad económica principal Otra <input type="checkbox"/> Cuál?		
Empresa donde trabaja	Cargo		

## 2. INFORMACIÓN FINANCIERA (Corresponde a información mensual y debe ser diligenciada en pesos colombianos)

Ingresos (Mensuales) \$	Egresos (Mensuales) \$	
Otros Ingresos (Mensuales) \$	Otros Egresos (Mensuales) \$	
Activo \$	Pasivo \$	Patrimonio \$

## 3. PERFIL DE RIESGO (definiciones al respaldo de este documento, recuerde que sólo puede marcar una casilla)

CONSERVADOR <input type="checkbox"/>	MODERADO <input type="checkbox"/>	MAYOR RIESGO <input type="checkbox"/>
--------------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------------

## 4. AUTOCERTIFICACIÓN FATCA – CRS

En virtud de la Resolución 060 referente al acuerdo entre los gobiernos de Colombia y EEUU para el cumplimiento fiscal internacional e implementar el intercambio automático de información respecto a la ley FATCA y Resolución 119 de 2015, referente al intercambio automático de información para efectos fiscales de conformidad con el estándar de la OCDE, emitidas por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN; Alianza adoptó e implementó un programa de cumplimiento de intercambio de información fiscal el cual establece la obligación de recolectar y reportar la información requerida. En consecuencia, Alianza está facultado legalmente para compartir los datos de este formulario y/o otra información financiera respecto de sus cuentas con la Dirección de Impuestos y Aduanas nacionales DIAN o con la autoridad competente definida por el Gobierno Nacional.

- a. Soy ciudadano de Estados Unidos o Portador del Pasaporte de Estados Unidos  
b. Soy residente permanente en Estados Unidos / Poseo tarjeta "Green Card"

Si  No   
Si  No

¿Es usted residente fiscal en otro país? Si  No  Si respondió sí indique:

País De Residencia Fiscal	Número De Identificación Tributaria (Rut, TIN, o Equivalentes) Favor incluir números y letras.	Si no hay Número de Identificación Tributaria (Rut, TIN, o Equivalentes) disponible, marque según corresponda		
		El país no emite Número de Identificación tributaria (o equivalente) a sus residentes	El titular está imposibilitado para poseer Número de Identificación tributaria Indique motivos:	No se requiere Número de Identificación tributaria (o equivalente)

## 5. DECLARACIONES Y AUTORIZACIONES

Declaro que los recursos que entregue o llegare a entregar no provienen ni tienen como destino ninguna actividad ilícita o tipificada como delito en el código penal; no admitiré que terceras personas efectúen depósitos en mis cuentas con fondos provenientes de actividades ilícitas, ni efectuaré transacciones destinadas a dichas operaciones. 2. Declaro que la información suministrada es veraz y autorizo a ALIANZA para obtenerla, verificarla, consultarla, usarla, intercambiarla, conocerla y reportarla ante los operadores de información o cualquier otra fuente de información incluyendo a autoridades nacionales o extranjeras que llegasen a solicitarla (pudiendo ser, pero sin limitarse, para efectos de FATCA y/o CRS entre otros), sin perjuicio de pagos o retribuciones. Declaro que no tengo ni mantengo relaciones comerciales, legales, financieras ni de otra índole con personas que se encuentren o estén relacionadas con delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo.

Me comprometo a actualizar y enviar la información contenida en el registro de clientes por lo menos una vez al año y acepto que ALIANZA pueda cancelar unilateralmente el (los) contrato(s) que me vincule(n) a su(s) producto(s) o servicio(s) si desatiendo mi obligación de actualizar la información.

Autorizo a Alianza para el tratamiento de mis datos personales en los términos estipulados en la ley 1266 de 2008 y Ley 1581 de 2012, además de los establecidos por la entidad y declaro haber leído y entendido la información que al respecto se encuentra publicada en la página web.

Autorizo a que la información aquí consignada y sus actualizaciones sea compartida entre Alianza Valores S.A. y Alianza Fiduciaria S.A. Si  No

En virtud de la Resolución 119 de noviembre de 2015 emitida por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, literal E numeral 7, certifico que la información proporcionada en este formulario es veraz, correcta y completa. Eximo a Alianza de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa, inexacta o aquella omitida en el diligenciamiento del presente documento. Me comprometo a informar de inmediato sobre cualquier cambio de la información contenida en este formulario y proporcionar un formulario actualizado de Autocertificación de Residencia Fiscal en un plazo no mayor de 30 días a partir de la fecha de cambio de dicha información.

Las anteriores declaraciones y manifestaciones las realizo bajo la gravedad de Juramento.

CLIENTE		FUNCIONARIO ALIANZA	
Firma (Representante legal)		Firma	
Nombre	Huella índice derecho	Nombre	

Salvo manifestación expresa por parte del cliente, se entenderá que la información suministrada en la actualización de datos reemplaza la información previamente suministrada.

**ANEXAR:** Declaración de renta del último período, certificado de ingresos y retenciones, o certificado laboral u honorarios.

## Formulario de Perfil de Riesgo\*

¿Por qué es importante definir el perfil de riesgo?

En el mundo de los activos financieros **la única forma de obtener un mayor retorno es asumiendo un mayor riesgo**. Entiéndase retorno como la velocidad con la cual crece el capital y riesgo como la probabilidad de que este capital se desvalorice y a su vez su valor presente fuertes cambios a lo largo del tiempo.

El riesgo depende del tipo de activo en el que está invirtiendo (siendo más riesgosas las acciones que los bonos), de la volatilidad en precio de los mismos (activos de mayor plazo son más volátiles que activos de menor plazo), de la capacidad de pago del emisor (siendo menos riesgosos los activos AAA y aumentando los niveles de riesgo los de calificaciones inferiores a AA+) y del nivel de liquidez de los activos (donde es importante tener en cuenta el horizonte de inversión). Por lo anterior, antes de invertir en el mercado de capitales, la primera clave es IDENTIFICAR y ACEPTAR su perfil de riesgo.

¿Y cuáles son los diferentes perfiles de riesgo?

Usted sólo tiene un perfil, el cual puede ser **CONSERVADOR, MODERADO y MAYOR RIESGO**.

**CONSERVADOR:** Un inversionista que tiene por objetivo la estabilidad de su portafolio y la preservación de capital, buscando un retorno competente con la expectativa de inflación. **Este portafolio se caracteriza por tener una baja volatilidad en sus rendimientos y porque la probabilidad de tener retornos negativos, mensualmente, es baja.** Generalmente un cliente de este perfil sólo compra títulos con calificaciones AAA y AA+, la participación del portafolio en activos de renta variable (acciones) y de alta volatilidad (dólar) no supera el 10% del total del portafolio. Adicionalmente, la mayoría de las inversiones en renta fija no superan un plazo de vencimiento superior a tres años. Finalmente la **probabilidad de tener pérdidas en el portafolio es baja.**

**MODERADO:** Un inversionista que tiene por objetivo mantener un balance en su portafolio entre estabilidad y apreciación de capital en el largo plazo, con un retorno superior al perfil conservador. **Este portafolio se caracteriza por tener una volatilidad media en sus rendimientos y porque la probabilidad de tener retornos negativos mensualmente, es mayor que la del perfil conservador.** Generalmente un cliente de este perfil compra títulos con calificaciones superiores a AA, la participación del portafolio en activos de renta variable (acciones) y de alta volatilidad (dólar) no supera el 50% del total del portafolio. Adicionalmente, la mayoría de las inversiones en renta fija no superan un plazo de vencimiento superior a cinco años. Finalmente, **la probabilidad de tener pérdidas en su portafolio es más alta frente a un perfil conservador.**

**MAYOR RIESGO:** Un inversionista que tiene por objetivo una alta apreciación de capital en el largo plazo, esperando altos retornos en sus inversiones, entendiendo que su portafolio se verá expuesto a altas volatilidad y posibles disminuciones del capital inicialmente invertido. **Este portafolio se caracteriza por tener una volatilidad alta en sus rendimientos y porque la probabilidad de tener retornos negativos mensualmente, es mayor que la del perfil moderado.** Generalmente un cliente de este perfil compra títulos con calificaciones superiores a A, la participación del portafolio en activos de renta variable (acciones) y de alta volatilidad (dólar) supera el 50% del total del portafolio. Adicionalmente, la mayoría de las inversiones en renta fija tienen un plazo de vencimiento superior a cinco años. Finalmente, **la probabilidad de tener pérdidas en su portafolio es más alta que para los otros perfiles.**



**NOTA:** Usted podrá consultar en nuestro canal de YouTube un vídeo que explicará de manera más didáctica su perfil de riesgo (<https://youtu.be/NhWazks-vc>)

\*Corresponde a inversiones locales en pesos en títulos inscritos en el RNVE y FICs. Los ejemplos de rentabilidad que se observan en este documento son indicativos y no constituyen un compromiso de retorno para el perfil específico.

# ACTUALIZACIÓN DE CLIENTES - PERSONA JURÍDICA



FECHA DILIGENCIAMIENTO \_\_\_\_\_ SUCURSAL \_\_\_\_\_

Alianza Fiduciaria  Alianza Valores

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

Razón social		NIT		D.V.	
Actividad económica principal			Código CIU		
País de constitución de la empresa Colombia <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Cuál? <input type="checkbox"/>		Obligado a tributar en Otro país? Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>		N° de identificación tributaria o equivalente	
Dirección		Ciudad / Dpto		País	
Teléfono		Email		Fax	
Información tributaria		Desea recibir sus extractos a través de correo electrónico? Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>		Tipo de Empresa	
Gran Contribuyente <input type="checkbox"/> Autorretenedor <input type="checkbox"/> Sujeto a Retención <input type="checkbox"/> Sujeto a Retención Cree <input type="checkbox"/>				Privada <input type="checkbox"/> Pública <input type="checkbox"/> Mixta <input type="checkbox"/> Otra <input type="checkbox"/> Cuál? <input type="checkbox"/>	

## 2. INFORMACIÓN FINANCIERA (Corresponde a información mensual y debe ser diligenciada en pesos colombianos)

Activo \$		Pasivo \$		Patrimonio \$	
Ingresos Operacionales (Mensual) \$			Egresos Operacionales (Mensual) \$		
Ingresos No Operacionales (Mensual) \$			Egresos No Operacionales (Mensual) \$		

## 3. REPRESENTANTE LEGAL

Apellidos y Nombres		N° de Identificación	
Cargo		Teléfono Residencia	

## 4. PERFIL DE RIESGO (definiciones al respaldo de este documento, recuerde que sólo puede marcar una casilla)

CONSERVADOR <input type="checkbox"/>	MODERADO <input type="checkbox"/>	MAYOR RIESGO <input type="checkbox"/>
--------------------------------------	-----------------------------------	---------------------------------------

## 5. COMPOSICIÓN ACCIONARIA (Accionistas o asociados que tengan directa o indirectamente más del 5% del capital social, aporte o participación) Si lo requiere, anexe una hoja con la información completa.

Nombres y Apellidos o razón social	Tipo Documento de identificación	N° Documento de identificación	% de participación	Nacionalidad	Obligado a tributar en otro país?	N° de identificación tributaria o equivalente
	C.C. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> Pasaporte <input type="checkbox"/> Nit <input type="checkbox"/> Otra <input type="checkbox"/> Cuál? <input type="checkbox"/>				Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	
	C.C. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> Pasaporte <input type="checkbox"/> Nit <input type="checkbox"/> Otra <input type="checkbox"/> Cuál? <input type="checkbox"/>				Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	
	C.C. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> Pasaporte <input type="checkbox"/> Nit <input type="checkbox"/> Otra <input type="checkbox"/> Cuál? <input type="checkbox"/>				Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	
	C.C. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> Pasaporte <input type="checkbox"/> Nit <input type="checkbox"/> Otra <input type="checkbox"/> Cuál? <input type="checkbox"/>				Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	
	C.C. <input type="checkbox"/> C.E. <input type="checkbox"/> Pasaporte <input type="checkbox"/> Nit <input type="checkbox"/> Otra <input type="checkbox"/> Cuál? <input type="checkbox"/>				Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	

## 6. AUTOCERTIFICACIÓN FATCA – CRS

En virtud de la Resolución 060 referente al acuerdo entre los gobiernos de Colombia y EEUU para el cumplimiento fiscal internacional e implementar el intercambio automático de información respecto a la ley FATCA y Resolución 119 de 2015, referente al intercambio automático de información para efectos fiscales de conformidad con el estándar de la OCDE, emitidas por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN; Alianza adoptó e implementó un programa de cumplimiento de intercambio de información fiscal el cual establece la obligación de recolectar y reportar la información requerida. En consecuencia, Alianza está facultado legalmente a compartir los datos de este formulario y/o otra información financiera respecto de sus cuentas, con la Dirección de Impuestos y Aduanas nacionales DIAN o con la autoridad competente definida por el Gobierno Nacional.

- a. Declaro que somos una sociedad constituida en Estados Unidos. Si  No
- b. Al firmar esta solicitud, confirmamos que somos una sociedad constituida en Estados Unidos para efecto de impuestos. Si  No
- c. Dentro de la Persona Jurídica, al menos 1 de los accionistas que tiene un % mayor o igual al 10% de la empresa, tiene obligaciones tributarias con el gobierno de Estados Unidos. Si  No
- d. Número GIIN (si aplica) Si  No  N° \_\_\_\_\_
- e. Número de Identificación Tributaria (si aplica) Si  No  N° \_\_\_\_\_

¿Es usted residente fiscal en otro país? Si  No  Si respondió sí indique:

País De Residencia Fiscal	Número De Identificación Tributaria (Rut, TIN, o Equivalentes) Favor incluir números y letras.	Si no hay Número de Identificación Tributaria (Rut, TIN, o Equivalentes) disponible, marque según corresponda		
		El país no emite Número de Identificación tributaria (o equivalente) a sus residentes	El titular está imposibilitado para poseer Número de Identificación tributaria Indique motivos:	No se requiere Número de Identificación tributaria (o equivalente)

Tenga en cuenta que el diligenciamiento de este formulario no sustituye la entrega de cualquier formulario W-9, W-8 o de autocertificación de IRS que pueda requerirse de otra manera para la ley FATCA.

Como institución financiera, Alianza no brinda recomendaciones fiscales a sus clientes. Si tiene preguntas acerca de la determinación de su estado de domicilio fiscal en cualquier país determinado, comuníquese con su asesor fiscal o autoridad fiscal local. Puede obtener más información sobre CRS, incluido un listado de países que poseen contratos firmados para intercambiar información automáticamente, y la legislación tributaria local en el portal del intercambio de información automática (AEOI) de OCDE, y para FATCA en el portal del IRS.

## 7. DECLARACIONES Y AUTORIZACIONES

Declaro que los recursos que entregue o llegare a entregar no provienen de, ni tienen como destino, ninguna actividad ilícita o tipificada como delito en el código penal; no admitiré que terceras personas efectúen depósitos en mis cuentas con fondos provenientes de actividades ilícitas, ni efectuaré transacciones destinadas a dichas operaciones. Declaro que la información suministrada es veraz y autorizo a ALIANZA para obtenerla, verificarla, consultarla, usarla, intercambiarla, conocerla y reportarla ante operadores de información o cualquier otra fuente de información, incluyendo a autoridades nacionales o extranjeras que llegasen a solicitarla (pudiendo ser, pero sin limitarse, para efectos de FATCA entre otros), sin perjuicio de pagos o retribuciones. Declaro que no tengo ni mantengo relaciones comerciales, legales, financieras ni de otra índole con personas que se encuentren o estén relacionadas con delitos de lavado de activos o financiación del terrorismo. Me comprometo a actualizar y enviar la información contenida en el registro de clientes por lo menos una vez al año y acepto que ALIANZA pueda cancelar unilateralmente el (los) contrato(s) que me vincule(n) a su(s) producto(s) o servicio(s) si desatiendo mi obligación de actualizar la información.

Autorizo a Alianza para el tratamiento de mis datos personales en los términos estipulados en la ley 1266 de 2008 y Ley 1581 de 2012, además de los establecidos por la entidad y declaro haber leído y entendido la información que al respecto se encuentra publicada en la página web.

Autorizo a que la información aquí consignada y sus actualizaciones sea compartida entre Alianza Valores S.A. y Alianza Fiduciaria S.A. Si  No

Autorizo el uso de mi información y ser contactado para fines comerciales. En virtud de la Resolución 119 de noviembre de 2015 emitida por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales DIAN, literal E, numeral 7, certifico que la información proporcionada en este formulario es veraz, correcta y completa. Eximo a Alianza de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa, inexacta o aquella omitida en el diligenciamiento del presente documento. Me comprometo a informar de inmediato sobre cualquier cambio de la información contenida en este formulario y proporcionar un formulario actualizado de Autocertificación de Residencia Fiscal en un plazo no mayor de 30 días a partir de la fecha de cambio de dicha información.

Las anteriores declaraciones y manifestaciones las realizo bajo la gravedad de Juramento.

CLIENTE		FUNCIONARIO ALIANZA	
Firma (Representante legal)		Firma	
Nombre	Huella índice derecho	Nombre	

Salvo manifestación expresa por parte del cliente, se entenderá que la información suministrada en la actualización de datos reemplaza la información previamente suministrada.

ANEXAR: Fotocopia del documento de identidad del representante legal, si hubo cambio • Estados financieros actualizados • Última Declaración de Renta.

**NOTA:** U

(<https://>

\*Correspo  
de retorno

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

**Certificado Generado con el Pin No: 1477161017974073**

Generado el 02 de enero de 2024 a las 12:04:10

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

**EL SECRETARIO GENERAL**

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

**CERTIFICA**

**RAZÓN SOCIAL: ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**

**NIT: 860531315-3**

**NATURALEZA JURÍDICA:** Sociedad Comercial Anónima De Carácter Privado. Entidad sometida al control y vigilancia por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

**CONSTITUCIÓN Y REFORMAS:** Escritura Pública No 545 del 11 de febrero de 1986 de la Notaría 10 de CALI (VALLE). , bajo la denominación FIDUCIARIA ALIANZA S.A.

Escritura Pública No 7569 del 09 de diciembre de 1997 de la Notaría 6 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su denominación social por ALIANZA FIDUCIARIA y traslada su domicilio de la ciudad de Cali a Bogotá.

Escritura Pública No 6257 del 10 de diciembre de 1998 de la Notaría 6 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). Cambió su denominación social por ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Resolución S.F.C. No 2245 del 19 de diciembre de 2014 La Superintendencia Financiera de Colombia autoriza la cesión de los activos, pasivos y contratos de FIDUCIARIA FIDUCOR S.A., como cedente, a favor de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como cesionaria.

Resolución S.F.C. No 0938 del 27 de octubre de 2020 ,se aprueba la cesión de los activos y contratos indicados en el considerando tercero de la presente Resolución, por parte de AdCap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa, a favor de Alianza Valores Comisionista de Bolsa S.A y Alianza Fiduciaria S.A, de conformidad con las condiciones informadas por los solicitantes y de acuerdo con lo señalado en la parte considerativa de este acto administrativo.

**AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO:** Resolución S.B. 3357 del 16 de junio de 1986

**REPRESENTACIÓN LEGAL:** REPRESENTACIÓN LEGAL - La representación legal de la sociedad estará a cargo del Presidente Ejecutivo Corporativo, el Presidente de la sociedad y sus suplentes, quienes también tendrán permanentemente la representación legal de la sociedad, y cuya elección y remoción se encontrará sujeta a los términos establecidos en el Acuerdo de Accionistas. También tendrá los representantes legales para asuntos Judiciales que designe el Presidente, quienes podrán representar a la sociedad en todas las gestiones y actuaciones que se lleven a cabo ante las autoridades y jurisdicciones que cumplan funciones judiciales y administrativas, entre otras como audiencias de conciliación, interrogatorios de parte, y otorgamiento de poderes, con excepción de los tramites que correspondan a la Superintendencia Financiera de Colombia, salvo que dichos trámites se deban desarrollar ante la delegatura para funciones jurisdiccionales de esta entidad, caso en el cual, los representantes legales para asuntos Judiciales conservaran sus facultades. Ni el Presidente Ejecutivo Corporativo, el Presidente ni el Vicepresidente financiero, ni sus respectivos suplentes podrán ser miembros de la Junta Directiva, pero podrán ser invitados a participar de la Junta Directiva sin derecho a voto. PRESIDENTE EJECUTIVO CORPORATIVO - La sociedad contará con un Presidente



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

**Certificado Generado con el Pin No: 1477161017974073**

Generado el 02 de enero de 2024 a las 12:04:10

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

Ejecutivo Corporativo, que será el cargo del más alto de nivel ejecutivo en Alianza Fiduciaria. Será nombrado por la Junta Directiva de Alianza Fiduciaria y además de ejercer la representación legal de la sociedad, tendrá las siguientes funciones y obligaciones: (a) Someter a consideración y aprobación de la Junta Directiva de la sociedad el plan consolidado de negocios de Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores, así como las modificaciones que de tiempo en tiempo se consideren necesarias o convenientes. (b) Someter a consideración y aprobación de la Junta Directiva de la sociedad los límites consolidados de exposición, concentración y de operaciones intra-grupo de la Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores así como las modificaciones que de tiempo en tiempo se consideren necesarias o convenientes. (c) Someter a aprobación de la Junta Directiva de la sociedad las directrices generales para la adecuada identificación, revelación, administración y control de los conflictos de interés que puedan surgir en las operaciones que realicen Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores. (d) Dirigir en el ámbito de sus atribuciones las actividades del conjunto de entidades conformado por Alianza Fiduciaria y Alianza Valores, orientando la ejecución del plan consolidado de negocios y operaciones de las mismas, haciendo seguimiento a éste e impartiendo a los funcionarios de aquellas las instrucciones para su cumplimiento. (e) Pronunciarse sobre las desviaciones frente a los límites consolidados de exposición, concentración, y de operaciones intra-grupo de Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores, y velar por que se tomen las acciones correctivas y de mejora necesarias, una vez sea informado por la Junta Directiva al respecto. (f) Considerar las recomendaciones y requerimientos en materia de gestión de riesgos realizados por los demás órganos del gobierno de riesgos incluyendo el comité de riesgos y de auditoría y cumplimiento de Alianza Fiduciaria. (g) Asistir a los comités de la Junta Directiva de la sociedad, con voz pero sin voto. (h) Asistir a las sesiones de la Junta Directiva de la sociedad. (i) Presentar reportes con la periodicidad y alcance que determine la Junta Directiva de la sociedad en materia de gestión consolidada de riesgos de las Alianza Fiduciaria y de Alianza Valores, y proponer acciones de mejora y correctivas necesarias. (j) Nombrar y remover a los empleados de la sociedad, salvo aquellos cuya facultad se encuentre atribuida a otro órgano societario. (k) Convocar a la Asamblea General de Accionistas y Junta Directiva de la sociedad, cuando en el marco de sus funciones lo estime necesario o conveniente. (l) Requerir información y documentación a las áreas y vicepresidencias de la sociedad que estime necesarias y convenientes, en el marco del cumplimiento de sus funciones. (m) Evaluar los informes presentados por los comités de la Junta Directiva de la sociedad; (n) Direccionar los mecanismos de relacionamiento y coordinación entre los comités de riesgo y de auditoría y cumplimiento de las sociedades. (o) Las demás que le asigne la Junta Directiva de Alianza Fiduciaria en relación con dicha entidad y las sociedades controladas por ésta. **PRESIDENTE Y FUNCIONES.** La sociedad contará con un Presidente, quien ostentará también la representación legal de la compañía. -El Presidente tendrá todas las facultades y obligaciones propias de la naturaleza de su cargo, y en especial las siguientes: (a) Ser representante legal de la sociedad ante los accionistas, ante terceros y ante toda clase de autoridades del orden administrativo o jurisdiccional. (b) Ejecutar u ordenar todos los actos y operaciones correspondientes al objeto social, de conformidad con lo previsto en las leyes y en estos estatutos. (c) Presentar a la Asamblea General de Accionistas, conjuntamente con la Junta Directiva, en sus reuniones ordinarias, un inventario y un balance general de fin de ejercicio, junto con un informe escrito sobre la situación de la sociedad, un detalle completo de la cuenta de pérdidas y ganancias y un proyecto de distribución de utilidades. (d) Nombrar y remover los empleados de la sociedad y designar los representantes legales para asuntos judiciales que se requieran. No tendrá facultad para nominar y designar empleados de la sociedad, que deban ser expresamente nominados o designados por la Junta Directiva. (e) Tomar todas las medidas que reclame la conservación y seguridad de los bienes sociales, vigilar la actividad de los empleados de la sociedad e impartir las órdenes e instrucciones que exija el normal desarrollo de la empresa social. (f) Convocar la Asamblea General de Accionistas a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario o conveniente y hacer las convocatorias del caso cuando lo ordenen los estatutos, la Junta Directiva o el Revisor Fiscal. (g) Convocar la Junta Directiva una vez al mes y cuando lo considere necesario o conveniente y mantenerla informada del curso de los negocios sociales. (h) Presentar a la Junta Directiva, previa aprobación del Presidente Ejecutivo Corporativo, el balance de ejercicio, los balances de prueba y suministrar todos los informes que ésta le solicite en relación con la sociedad y sus actividades. (i) Cumplir órdenes e instrucciones que le impartan el Presidente Ejecutivo Corporativo, la Asamblea General de Accionistas o la Junta Directiva. (j) Delegar parcialmente sus funciones y constituir los apoderados que requiera el buen giro de las actividades sociales. (k) Cumplir o hacer que se cumplan oportunamente todos los requisitos o exigencias que se relacionen con la existencia, funcionamiento y actividades de la sociedad. (l) Celebrar los contratos de fiducia que constituyen el objeto social de la sociedad. (m) Tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos relativos a los bienes que integran cualquiera de



## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

## Certificado Generado con el Pin No: 1477161017974073

Generado el 02 de enero de 2024 a las 12:04:10

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

los patrimonios fideicomitidos pudiendo obrar libremente en cuanto tales medidas o negocios no excedan límites fijados por el Consejo de Administración, si lo hay, nombrado para tal fideicomiso o fideicomisos o a las instrucciones de manejo de los patrimonios fideicomitidos. (n) Renunciar a la gestión de la sociedad respecto de determinado fideicomiso, previa autorización de la Junta Directiva o del Superintendente Financiero. (o) Practicar el inventario de los bienes fideicomitidos, prestar las cauciones y tomar las medidas de carácter conservativo sobre los mismos en los casos a que haya lugar. (p) Proteger y defender los patrimonios fideicomitidos contra los actos de terceros, del beneficiario y aún del mismo constituyente. (q) Pedir instrucciones al Superintendente Financiero, o a la autoridad correspondiente, cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones de la sociedad o deba esta apartarse de las autorizaciones contenidas en el acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. (r) Dar cumplimiento a las finalidades previstas para cada uno de los patrimonios fideicomitidos y procurar el mayor rendimiento de los bienes que integran los mismos. (s) Convocar a secciones a los consejos de administración de los fideicomisos que se llegaren a crear por disposición de la Junta Directiva para determinado fideicomiso, tipo de fideicomiso o grupo de fideicomisos. (t) Desarrollar las actividades necesarias para efectuar la emisión, colocación y negociación de los títulos, certificados, bonos fiduciarios, y en general tomar todas las medidas y celebrar los actos y contratos necesarios para que ellos cumplan su finalidad. (Escritura 2938 del 28/12/2018 Not.28 del 28/12/2018)

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Gustavo Adolfo Martínez García Fecha de inicio del cargo: 24/01/2019	CC - 79353638	Presidente
Andrea Isabel Aguirre Sarria Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 31960908	Suplente del Presidente
Elkin Harley Espinosa Tolosa Fecha de inicio del cargo: 16/12/2021	CC - 79963360	Suplente del Presidente
Esmeralda Ronseria Sanchez Fecha de inicio del cargo: 02/12/2021	CC - 52077925	Suplente del Presidente
Lina María Jaramillo Barros Fecha de inicio del cargo: 09/09/2021	CC - 31583106	Suplente del Presidente
Daniel Alberto Garzón Vollmer Fecha de inicio del cargo: 15/04/2021	CC - 79505614	Suplente del Presidente
Natalia Bonnett Vieco Fecha de inicio del cargo: 04/02/2021	CC - 43744114	Suplente del Presidente
Lia Paola Elejalde Amin Fecha de inicio del cargo: 28/01/2021	CC - 45765000	Suplente del Presidente
Juan Carlos Castilla Martínez Fecha de inicio del cargo: 03/10/2019	CC - 79782445	Suplente del Presidente
Johanna Andrea González Plazas Fecha de inicio del cargo: 25/07/2019	CC - 52493359	Suplente del Presidente
Jose Ricardo Perez Sandoval Fecha de inicio del cargo: 25/04/2019	CC - 79691120	Suplente del Presidente
Camilo Andrés Hernández Cuellar Fecha de inicio del cargo: 08/11/2018	CC - 79789175	Suplente del Presidente
Francisco José Schwitzer Sabogal Fecha de inicio del cargo: 28/08/2014	CC - 93389382	Suplente del Presidente
Peggy Algarín Ladrón De Guevara Fecha de inicio del cargo: 21/03/2013	CC - 22479100	Suplente del Presidente



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

**Certificado Generado con el Pin No: 1477161017974073**

Generado el 02 de enero de 2024 a las 12:04:10

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

<b>NOMBRE</b>	<b>IDENTIFICACIÓN</b>	<b>CARGO</b>
Felipe Ocampo Hernández Fecha de inicio del cargo: 20/10/2011	CC - 16657169	Suplente del Presidente
Diego Alfonso Caballero Loaiza Fecha de inicio del cargo: 24/03/2011	CC - 16696173	Suplente del Presidente
Jaime Ernesto Mayor Romero Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 19377264	Suplente del Presidente
Catalina Posada Mejía Fecha de inicio del cargo: 17/03/2011	CC - 43733043	Suplente del Presidente
Luz Karina Castilla Agudelo Fecha de inicio del cargo: 25/07/2023	CC - 22494164	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Mario Augusto Gómez Cuartas Fecha de inicio del cargo: 13/02/2007	CC - 79789999	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Nicolas Augusto Marín López Fecha de inicio del cargo: 04/05/2023	CC - 1032400855	Representante Legal para Asuntos Judiciales
María Alejandra Ramírez Arias Fecha de inicio del cargo: 04/05/2023	CC - 1018462282	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Leidy Tatiana Cuellar Flórez Fecha de inicio del cargo: 03/02/2023	CC - 1113530291	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Manuel Alejandro Cujar Henao Fecha de inicio del cargo: 09/08/2021	CC - 1143838527	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Natalia María Travededo Correa Fecha de inicio del cargo: 04/03/2021	CC - 1082959941	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Cecilia Álvarez Ramírez Fecha de inicio del cargo: 30/12/2020	CC - 1129499695	Representante Legal para Asuntos Judiciales
John Jairo Cárdenas Ortiz Fecha de inicio del cargo: 02/07/2020	CC - 1128283995	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Diana Carolina Prada Jurado Fecha de inicio del cargo: 20/04/2020	CC - 53013785	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Lina Marcela Medina Vanegas Fecha de inicio del cargo: 20/04/2020	CC - 1054541025	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Carlos José Jiménez Nieto Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 80040957	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Liliana Herrera Movilla Fecha de inicio del cargo: 22/12/2017	CC - 22477588	Representante Legal para Asuntos Judiciales
Tatiana Andrea Ortiz Betancur Fecha de inicio del cargo: 10/05/2013	CC - 53106721	Representante legal para Asuntos Judiciales
Gabriel Uribe Téllez Fecha de inicio del cargo: 25/01/2019	CC - 80411962	Presidente Ejecutivo Corporativo



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 1477161017974073

Generado el 02 de enero de 2024 a las 12:04:10

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



**WILLIAM ALEJANDRO ONOFRE DÍAZ  
SECRETARIO GENERAL (E)**

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

CERTIFICADO VÁLIDO EMITIDO POR LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



CCRU

CESI

BRIT

Citad

Fuen

Cont

Cont

<https://outlook.office.com/mail/inb>

<https://outlook.office.com/mail/inb>