



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2**

Entre los suscritos a saber:

- a. EMILIO BORRELLA ORTEGA, mayor de edad, identificado con la cédula de extranjería No. E371560, de nacionalidad Española, quien obra en su condición de representante legal de la sociedad BD BARRANQUILLA S.A.S. con NIT 900606641-8, sociedad constituida mediante acta No. 1 de accionistas único del 28 de Febrero de 2013, inscrita el 06 de marzo de 2013 bajo el número 01711823, según consta en el certificado de existencia y representación legal de la sociedad expedido por la cámara de comercio de Bogotá cuya copia se adjunta, sociedad que para efectos del presente contrato se denominará EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
- b. OMAR EDUARDO SUÁREZ GÓMEZ, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 16.919.570, quien en el presente acto obra en su condición de Representante Legal de la sociedad ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública número un mil trescientos setenta y seis (1376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1.992), otorgada en la Notaria Décima (10a.) del Circulo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá Sede Norte el 7 de julio de 2009 bajo el número 01310468 del libro IX matrícula mercantil de 01908951 del 30 de junio de 2009, reformada en varias ocasiones, con matrícula mercantil No. 01908951, autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera de Colombia mediante resolución No. 1017 del 19 de marzo de 1.992, todo lo cual consta en los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. y la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjuntan, sociedad que en lo sucesivo se denominará ACCION o LA FIDUCIARIA, y manifestaron que celebran el presente contrato de Fiducia Mercantil de Administración que se ha de regir por las cláusulas que se enuncian a continuación y en lo no previsto en ellas por la ley vigente aplicable:

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

- 1.1. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO:** Se entenderá por éste el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido en virtud del presente contrato, y que se denominará **FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2**. El presente fideicomiso tendrá la calidad de beneficiario en el FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA, en los términos establecidos en el contrato de fiducia mercantil constitutivo de dicho fideicomiso.
- 1.2. **FIDUCIARIA:** Es **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**
- 1.3. **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** Es **BD BARRANQUILLA S.A.S.** quien es el encargado de llevar por su cuenta y riesgo, y con plena autonomía jurídica, financiera, comercial y administrativa el **PROYECTO**, que se desarrolle en el (los) inmueble(s) del **FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA**.
- 1.4. **INTERVENTOR:** Es la persona designada por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, encargada de realizar el control y vigilancia administrativa, técnica y financiera del **PROYECTO**, cumpliendo para todos los efectos con lo establecido en las normas que regulan la materia como un mecanismo de



323

todos los efectos con lo establecido en las normas que regulan la materia como un mecanismo de protección de los intereses de LOS BENEFICIARIOS, BENEFICIARIOS DE ÁREA y PARTICIPES que se vinculen a cada una de las modalidades o desarrollos específicos del PROYECTO.

- 1.5. **PROYECTO COMPLEJO BD BARRANQUILLA:** Se trata de un complejo inmobiliario que en principio estará conformado por Bodegas Comerciales para ser comercializadas a través de derechos fiduciarios, las cuales se desarrollarán en ejecución de la FASE 1 del PROYECTO; Así mismo estará conformado por Bodegas comerciales para enajenación a beneficiarios de área que se vinculen al correspondiente fideicomiso, que será desarrollada en ejecución de la FASE 2; Una edificación destinada a la prestación de servicios hoteleros y complementarios que será desarrollada en ejecución de la FASE 3 del PROYECTO; y finalmente la construcción de áreas de oficina, que será desarrollada en ejecución de la FASE 4 del PROYECTO. En el PROYECTO COMPLEJO BD BARRANQUILLA, eventualmente y por decisión exclusiva del FIDEICOMITENTE podrán desarrollarse Fases adicionales o modificarse las descritas a criterio del FIDEICOMITENTE, en todo aquello que no contrarie la normatividad vigente y siempre que no afecte de manera sustancial el derecho específico adquirido de algún PARTICIPE o BENEFICIARIO DE ÁREA, evento en el cual se requerirá aceptación expresa mediante documento escrito del respectivo PARTICIPE o BENEFICIARIO DE ÁREA afectado
- 1.6. **PROYECTO:** Para los efectos del presente contrato, consiste en la construcción de treinta y siete (37) Bodegas Comerciales de aproximadamente veintiocho mil ciento noventa y tres metros cuadrados (28.193 m2) y sus correspondientes parqueaderos. La vinculación de los BENEFICIARIOS DE AREA que se encuentren interesados en adquirir una BODEGA del PROYECTO se efectuará mediante la suscripción de un contrato de vinculación al FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2. La descripción detallada del PROYECTO se dará a conocer por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, a los BENEFICIARIOS DE ÁREA mediante documento anexo a los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.
- 1.7. **FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA:** Es el patrimonio autónomo constituido por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
- 1.8. **FIDEICOMISO RECURSOS COMPLEJO BD BARRANQUILLA:** Será el FIDEICOMISO al que ingresarán los recursos de los fideicomisos constituidos para cada desarrollo específico, luego de cumplidas las condiciones para la declaratoria del PUNTO DE EQUILIBRIO de cada FASE del PROYECTO COMPLEJO BD BARRANQUILLA; el FIDEICOMISO RECURSOS COMPLEJO BD BARRANQUILLA girará los recursos que en él se encuentren previa solicitud del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR siempre con autorización del INTERVENTOR.
- 1.9. **BENEFICIARIO:** Es el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR quien podrá ceder la totalidad o parte de su beneficio, de acuerdo con lo que se establece adelante.
- 1.10. **BENEFICIARIOS DE AREA:** Serán quienes mediante la celebración del respectivo contrato de vinculación y el cumplimiento de las obligaciones contraídas en virtud del mismo, adquirirán dicha calidad respecto del FIDEICOMISO y con relación a una o varias unidades de LA FASE 2 denominada PROYECTO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2. A los BENEFICIARIOS DE AREA, una

[The page contains extremely faint, illegible text, likely bleed-through from the reverse side. The text appears to be organized into columns or sections.]

324

CONTRATO DE FIDUCIA DE ADMINISTRACION
FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2



vez cumplidas las condiciones del respectivo contrato de vinculación y terminado el PROYECTO, el FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA, transferirá el derecho de dominio a título de beneficio fiduciario.

- 1.11. **BIEN INMUEBLE:** Es el lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 040-495783 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Barranquilla, o aquellos inmuebles que sean indicados por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
- 1.12. **ETAPAS DEL CONTRATO:** El presente contrato de fiducia mercantil se desarrollará en las siguientes ETAPAS, la primera denominada ETAPA PREOPERATIVA, la segunda, denominada ETAPA OPERATIVA, de conformidad con lo previsto en la cláusula octava siguiente.
- 1.13. **PUNTO DE EQUILIBRIO:** Se entiende por tal el haber obtenido el cumplimiento de las condiciones señaladas en el numeral 8.1. de la cláusula octava de este contrato para la culminación de la ETAPA PREOPERATIVA, de tal suerte que ACCION proceda a trasladar los recursos aportados por los BENEFICIARIOS DE AREA al FIDEICOMISO RECURSOS COMPLEJO BD BARRANQUILLA, el cual entregará los recursos a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR previa autorización del INTERVENTOR para el desarrollo del PROYECTO, sin que ACCION asuma responsabilidad alguna por la destinación final que dé el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a los mismos.

CLAUSULA SEGUNDA. OBJETO: 2. El presente contrato tiene por objeto que la FIDUCIARIA:

- 2.1. Reciba los aportes que los BENEFICIARIOS DE AREA se obliguen a entregar mediante la suscripción de los contratos de vinculación,
- 2.2. Invierta los recursos que reciba de conformidad con lo previsto en el presente documento y,
- 2.3. Una vez cumplidos los requisitos que se establecen en el numeral 8.1. de la cláusula octava siguiente, traslade los recursos que se encuentren en el FIDEICOMISO al FIDEICOMISO RECURSOS COMPLEJO BD BARRANQUILLA, para que éste los entregue a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR previa solicitud escrita y autorización del INTERVENTOR.
- 2.4. En el evento en que no se den las condiciones dentro del término que se establezca en los correspondientes contratos, LA FIDUCIARIA procederá a reintegrar a LOS BENEFICIARIOS DE AREA los recursos por ellos aportados, junto con sus respectivos rendimientos, descontada la remuneración de LA FIDUCIARIA establecida en dichos contratos.

PARÁGRAFO: El FIDEICOMISO RECURSOS COMPLEJO BD BARRANQUILLA, si así lo determina el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, recibirá y administrará de igual forma los recursos procedentes del otorgamiento de crédito a favor del mismo, del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o de los demás FIDEICOMISOS relacionados con el Proyecto COMPLEJO BD BARRANQUILLA.

CLAUSULA TERCERA. CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO. De conformidad con los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio, con la celebración del presente contrato y la transferencia de la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$10.000.000,00) que a la fecha de la suscripción del presente contrato efectúa EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, se constituye un PATRIMONIO

Vo. Bo. JURÍDICA

Página 3 de 17

www.accion.com.co

327

CONTRATO DE FIDUCIA DE ADMINISTRACION
FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2



AUTONOMO. Este patrimonio autónomo actúa con plenos efectos jurídicos frente a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y frente a los terceros, mediante su vocero que es la **FIDUCIARIA**. La **FIDUCIARIA** mantendrá los recursos que recibe a título de fiducia, al igual que aquellos que en desarrollo del contrato le sean aportados, separados del resto de sus activos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, los cuales formarán el patrimonio autónomo mencionado.

Las obligaciones que contraiga la **FIDUCIARIA** en cumplimiento del objeto de este contrato están amparadas exclusivamente por los activos del **FIDEICOMISO**, de manera que los acreedores de dichas obligaciones no podrán perseguir los bienes vinculados a otros patrimonios autónomos bajo su administración, ni los que pertenecen al patrimonio propio de la **FIDUCIARIA**.

CLAUSULA CUARTA: DECLARACION DE SOLVENCIA Y PROCEDENCIA DE LOS RECURSOS FIDEICOMITIDOS: **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** manifiesta que en la fecha de suscripción del presente contrato se encuentra económica y financieramente solvente, y que en consecuencia con el presente acto no efectúan actos que desmejoren su patrimonio así como la garantía general de sus acreedores. Así mismo, manifiestan que los recursos que entrega en virtud de la suscripción del presente contrato, y los que incrementarán el **FIDEICOMISO**, provienen del desarrollo lícito de sus actividades.

CLÁUSULA QUINTA.- DENOMINACIÓN: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos se conforma un Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2**, el cual estará afecto a las finalidades contempladas en el objeto de este contrato. A este patrimonio autónomo ingresarán los bienes que con destino a él transfiera **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y los recursos recibidos directamente o como resultado de Contratos de Vinculación suscritos por **LOS BENEFICIARIOS DE AREA**, y los demás que adquiera el patrimonio autónomo contractualmente o por otro modo de los previstos en la ley. A este patrimonio autónomo ingresarán los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen los cuales serán trasladados al **FIDEICOMISO RECURSOS COMPLEJO BD BARRANQUILLA**.

PARÁGRAFO.- NIT DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.- El patrimonio autónomo que aquí se constituye, conforme a las disposiciones legales se identifica con el **NIT 805.012.921-0**, por tanto, en todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga **ACCION** como administradora y vocera de este patrimonio autónomo, se harán bajo el número de identificación tributaria anteriormente señalado, especialmente los relacionados con impuestos, tasas o contribuciones de cualquier orden, entre otros.

CLAUSULA SEXTA.- INSTRUCCIONES: En desarrollo del presente contrato **LA FIDUCIARIA** seguirá las siguientes instrucciones:

- 6.1. Mantener la titularidad jurídica de los bienes fideicomitidos.
- 6.2. Llevar un registro de **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** y de las cesiones que estos realicen así como de los derechos de beneficio y las cesiones que el **BENEFICIARIO** efectúe.
- 6.3. Recibir los recursos que se obliguen a entregar los **BENEFICIARIOS DE AREA** de conformidad con lo previsto en los respectivos contratos de vinculación y los administre en cualquiera de las Carteras Colectivas o Fondos administrados por **ACCION**, mientras son trasladados al **FIDEICOMISO RECURSOS COMPLEJO BD BARRANQUILLA**, cumplidas las condiciones establecidas en el numeral 8.1. siguiente.

326,



- 6.4. Suscribir, previa instrucción por escrito de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, los pagarés y/o demás documentos que se requieran, a favor de entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia o entidades financieras legalmente constituidas conforme a la legislación del país de su domicilio social, que pretendan otorgar créditos a **EL FIDEICOMISO** y/o a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, para el desarrollo del **PROYECTO**.
- 6.5. Instruir a las entidades que corresponda para que los recursos provenientes de créditos, conforme a lo señalado en el párrafo de la cláusula segunda anterior, sean girados directamente al FIDEICOMISO RECURSOS COMPLEJO BD BARRANQUILLA en el cual se administrarán en Fondo de Inversión Colectiva ACCIÓN UNO, mientras son entregados o girados de conformidad a lo previsto en el presente contrato. En el evento que por cualquier razón dichos recursos sean girados al presente FIDEICOMISO, ACCIÓN trasladará los mismos al FIDEICOMISO RECURSOS COMPLEJO BD BARRANQUILLA.
- 6.6. Efectuar con cargo a los recursos del fideicomiso el pago de las obligaciones derivadas de créditos otorgados, conforme a lo previsto en el párrafo de la cláusula segunda anterior.
- 6.7. Cumplidas las condiciones establecidas en el numeral 8.1. del presente contrato, trasladar los recursos del FIDEICOMISO al FIDEICOMISO RECURSOS COMPLEJO BD BARRANQUILLA, para efectos de que éste los entregue al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, con autorización del **INTEVENTOR**, para el desarrollo del **PROYECTO**. De no haberse dado cumplimiento a dichas condiciones, **LA FIDUCIARIA** deberá proceder a restituir tales recursos a cada una de las personas que los hayan aportado.
- 6.8. Con cargo a los recursos fideicomitados y hasta su concurrencia, efectuar las deducciones necesarias para sufragar los gastos de ejecución y cumplimiento del presente contrato, incluida la comisión fiduciaria, con prelación sobre cualquier otra erogación.
- 6.9. Entregar a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y/o a sus cesionarios, el beneficio y/o el reembolso de los aportes que les corresponda al momento de la terminación y liquidación de **EL FIDEICOMISO**.
- 6.10. Liquidar el presente contrato y proceder a transferir a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y/o a sus cesionarios los bienes fideicomitados que llegaren a quedar, una vez canceladas las obligaciones a cargo del **PATRIMONIO AUTÓNOMO**, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.

CLAUSULA SEPTIMA: EL PROYECTO, SERÁ DESARROLLADO POR CUENTA Y RIESGO DE EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR; EN CONSECUENCIA ACCION NO PARTICIPARÁ NI COMO CONSTRUCTORA, NI INTERVENTORA NI PARTICIPA DE NINGÚN MODO EN EL DESARROLLO DE DICHO PROYECTO, NI INTERVIENE EN FORMA ALGUNA EN LA DETERMINACIÓN DEL PUNTO DE EQUILIBRIO, NO SIENDO POR TANTO RESPONSABLE EN NINGÚN CASO DE LA REALIZACIÓN DE ESTE PROYECTO, SU TERMINACIÓN, SU VIABILIDAD O FACTIBILIDAD ECONÓMICA O FINANCIERA Y TAMPOCO LO SERÁ DE LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE CONSTRUCCIÓN, SU CALIDAD O DE CUALQUIER OTRO ASPECTO RELACIONADO DIRECTA O INDIRECTAMENTE CON EL, LIMITANDO SU RESPONSABILIDAD ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE AL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO.

CLAUSULA OCTAVA: ETAPAS DEL CONTRATO: Para la ejecución del presente contrato se establecen las siguientes Etapas:

- 8.1. **ETAPA PREOPERATIVA:** Tiene por objeto que **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** obtenga las condiciones de inicio de las obras, esto es la elaboración de los planos, diseños y estudios técnicos, y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la adecuada planeación del **PROYECTO**, incluida la vinculación de **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** que aporten los recursos indispensables para concluirlo.



mediante la suscripción de CONTRATOS DE VINCULACIÓN por los cuales éstos se obliguen a la entrega de los recursos necesarios para el desarrollo y terminación del PROYECTO.

Son condiciones necesarias para dar por cumplida la ETAPA PREOPERATIVA, y por ende para que se de inicio a la ETAPA OPERATIVA, las siguientes:

- a) La Licencia de Construcción, con constancia de ejecutoria. El titular de la licencia de construcción será EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en los términos del Decreto 564 de 2006.
- b) Que EL INMUEBLE haga parte de los activos del FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA y que el mismo cuente con un estudio de títulos realizado por un abogado y aprobado por ACCIÓN.
- c) La entrega por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, de un número mínimo de contratos de vinculación a el FIDEICOMISO debidamente firmados por las partes y con la totalidad de los documentos soportes de la información exigida por ACCIÓN, cuyos compromisos de aporte asciendan al Setenta por Ciento (70%) del área total de las BODEGAS que forman parte del presente fideicomiso y los recursos sean suficientes para ejecutar la construcción del PROYECTO, de conformidad con el presupuesto que sea entregado por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a ACCIÓN mediante documento ANEXO que será parte integral del presente contrato. Recursos que son considerados por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR como suficientes para adelantar la construcción del PROYECTO, de conformidad con la certificación emitida por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, su contador público y revisor fiscal. Los compromisos de aporte establecidos en cada contrato de vinculación se tendrán en cuenta para los efectos anteriores siempre que se encuentren al día conforme a lo previsto en el respectivo contrato de vinculación.
- d) Concepto favorable acerca de la obtención del punto de equilibrio entregado por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el INTERVENTOR. La determinación del punto de equilibrio es responsabilidad exclusiva y excluyente de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, ACCIÓN no participa en la determinación del mismo.

El término para el cumplimiento de dichas condiciones, será de diez (10) meses contados a partir de la fecha de suscripción del presente contrato, fecha que podrá prorrogarse por una sola vez, de manera automática, por decisión del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, por un plazo de diez (10) meses adicionales.

Vencido el plazo previsto en los contratos de vinculación, o el de sus prórrogas si las hubieren pactado, sin que se haya logrado el cumplimiento de las condiciones antes enunciadas, LA FIDUCIARIA procederá a restituir a cada uno de LOS BENEFICIARIOS DE AREA los recursos por ellos aportados, y a liquidar EL FIDEICOMISO.

8.2. ETAPA OPERATIVA: Corresponde a la construcción del PROYECTO la cual se iniciará a partir de la fecha en que se declare cumplida la ETAPA PREOPERATIVA, esto es que haya dado cumplimiento a todas y cada una de las condiciones enunciadas en el numeral 8.1., anterior.

LA FIDUCIARIA, procederá a trasladar los recursos que se encuentren en el FIDEICOMISO al FIDEICOMISO RECURSOS COMPLEJO BD BARRANQUILLA, el cual previa solicitud escrita remitida por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con autorización de EL INTERVENTOR procederá a entregar los recursos fideicomitados a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, sin más requisito o constatación. LA FIDUCIARIA no asume responsabilidad sobre el destino final de dichas sumas, por no ser objeto del presente contrato el desarrollo del



PROYECTO y el PROYECTO COMPLEJO BD BARRANQUILLA en general, el cual es entera responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

El término de duración de este periodo será aproximadamente de VEINTICUATRO (24) meses contados a partir de la fecha del cumplimiento de las condiciones antes mencionadas.

CLAUSULA NOVENA: REALIZACION DE GIROS: Una vez cumplida la ETAPA PREOPERATIVA, los recursos del FIDEICOMISO, serán trasladados al FIDEICOMISO RECURSOS COMPLEJO BD BARRANQUILLA. El procedimiento para la realización de giros de los recursos que se encuentren en el mencionado FIDEICOMISO RECURSOS COMPLEJO BD BARRANQUILLA será el siguiente:

- 9.1. LA FIDUCIARIA realizará los giros que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR le indique mediante instrucción escrita autorizada por EL INTERVENTOR y remitida con cinco (5) días hábiles de antelación.
- 9.2. La instrucción deberá contener el nombre del Beneficiario del giro, con su respectiva identificación, el valor y el número de la cuenta corriente o de ahorros si es del caso.
- 9.3. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá indicar a LA FIDUCIARIA, la modalidad del giro, a saber: cheque que se entregará directamente al Beneficiario, o cheque que se abonará en una cuenta corriente o de ahorros y la plaza a que esta corresponde.
- 9.4. No se efectuarán giros a terceros por valores inferiores a cinco millones de pesos mcte (\$5.000.000.00)

CLAUSULA DÉCIMA: INVERSION DE LOS DINEROS FIDEICOMITIDOS: La FIDUCIARIA realizará la inversión de los dineros fideicomitidos en cualquiera de las carteras colectivas administradas por ella, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de las carteras que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR declara conocer, entender y aceptar con la suscripción del presente documento.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA. - BENEFICIARIOS: Una vez hayan sido entregados por el FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA los beneficios que le corresponden a LOS BENEFICIARIOS DE AREA en los términos de los contratos de vinculación, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR tendrá derecho a recibir a título de beneficio los excedentes o bienes que quedaren en EL FIDEICOMISO después de cancelados la totalidad de obligaciones, créditos, gastos y costos del PROYECTO.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA. VINCULACIÓN DE BENEFICIARIOS DE AREA: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y LA FIDUCIARIA, suscribirán los contratos de vinculación con LOS BENEFICIARIOS DE AREA en los cuales se establecerá el área determinada respecto de la cual recaerán los derechos del BENEFICIARIO DE AREA y el valor que se obligan a aportar. Dicho contrato de vinculación será discutido y aprobado entre EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el correspondiente BENEFICIARIO DE AREA, no obstante lo anterior, LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de aceptar o no el documento resultante de dichas negociaciones.

En los contratos así suscritos, deberá constar la manifestación expresa del BENEFICIARIO DE AREA de conocer y aceptar el presente contrato de Fiducia Mercantil.

LOS BENEFICIARIOS DE AREA recibirán exclusivamente por su participación en EL FIDEICOMISO, una vez cumplidos los compromisos por ellos asumidos en el Contrato de Vinculación, y terminada la construcción del

329

CONTRATO DE FIDUCIA DE ADMINISTRACION
FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2



PROYECTO, la transferencia de la unidad o unidades inmobiliarias respecto de las cuales se vincularon por parte del FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA, conforme a lo previsto en este contrato, por tanto NO tendrán derecho u obligación de:

- a) Percibir excedentes a la liquidación del FIDEICOMISO, FIDEICOMISO RECURSOS COMPLEJO BD BARRANQUILLA y a la liquidación total o parcial del FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA, excepto el de recibir el inmueble al cual tengan derecho conforme a lo previsto en el respectivo contrato de vinculación.
- b) Asumir gastos o costos adicionales a los inicialmente acordados con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,
- c) Adquirir el carácter de BENEFICIARIOS con relación a los demás derechos propios del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR,
- d) Intervenir en las decisiones que son de incumbencia del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

LOS BENEFICIARIOS DE AREA podrán ceder sus derechos, mediante la celebración de un contrato de cesión, el cual deberá contar con la previa aprobación y visto bueno de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y de LA FIDUCIARIA. LA FIDUCIARIA se reserva en todo caso el derecho de aceptar o no a los cesionarios, en el mismo sentido se reserva el derecho de suscribir o no los contratos de vinculación que para el efecto presente EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y LOS BENEFICIARIOS DE AREA se obligan a mantener indemne a LA FIDUCIARIA en el evento de su negativa.

CLAUSULA DÉCIMA TERCERA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Además de las establecidas en el artículo 1234 del Código de Comercio LA FIDUCIARIA contrae las siguientes:

- 13.1. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los bienes fideicomitidos de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
- 13.2. Mantener los bienes fideicomitidos separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 13.3. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes Fideicomitidos contra actos de terceros, BENEFICIARIOS DE AREA, BENEFICIARIOS o del mismo FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. En consecuencia, ejercerá los derechos y las acciones y propondrá las excepciones derivadas de esos mismos derechos, respecto de los bienes del FIDEICOMISO. Para el cabal cumplimiento de esta obligación, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR proporcionará a LA FIDUCIARIA la información que sea requerida y será por tanto, responsable de los perjuicios que el FIDEICOMISO sufre por omisiones o errores en tal información. De igual forma EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá suministrar los recursos necesarios para que LA FIDUCIARIA pueda ejercer debidamente la defensa de los bienes, exonerándola de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos Fideicomitidos.
- 13.4. Rendir cuentas comprobadas de su gestión a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y BENEFICIARIO, cada seis (6) meses, de acuerdo con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de la remisión del extracto mensual del Fondo de inversión colectiva ACCIÓN UNO en la cual se encuentran invertidos los recursos, la rendición de cuentas se remitirá vía e-mail o física.
- 13.5. Llevar la contabilidad del Fideicomiso tomando en consideración su calidad de patrimonio autónomo.

Vo. Bo. JURÍDICA

Página 8 de 17

www.accion.com.co

330

CONTRATO DE FIDUCIA DE ADMINISTRACION
FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2



13.6. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera de Colombia cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando la FIDUCIARIA haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en el cual se produzca la respectiva respuesta por parte del organismo de control señalado, sin que por este hecho pueda imputarse responsabilidad alguna.

13.7. Las demás que le correspondan conforme a las normas legales o a este contrato.

CLAUSULA DÉCIMA CUARTA. DERECHOS DE LA FIDUCIARIA. Son derechos de la FIDUCIARIA los siguientes:

- 14.1. Cobrar a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR la remuneración pactada en este contrato.
- 14.2. Exigir a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR el pago de los gastos y costos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato de fiducia mercantil, así como todos los demás que se causen con relación a los bienes fideicomitidos.
- 14.3. Los demás que se deriven del presente contrato.

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. Las obligaciones especiales del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR son las siguientes:

- 15.1. Entregar EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a LA FIDUCIARIA, a más tardar el décimo (10) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente FIDEICOMISO, así mismo los recursos para atender los pagos de sus honorarios y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del presente fideicomiso.
- 15.2. Responder por la promoción, construcción, desarrollo y terminación del PROYECTO y en general del PROYECTO COMPLEJO BD BARRANQUILLA, y suscribir los contratos necesarios para el desarrollo y culminación de los mismos.
- 15.3. Controlar y verificar el adecuado desarrollo y avance del PROYECTO y en general del PROYECTO COMPLEJO BD BARRANQUILLA.
- 15.4. Llevar la cartera de los aportes a los cuales se obligan LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA VINCULADOS y causar e informar a LA FIDUCIARIA los intereses que debe cargar a cada uno de ellos en caso de mora en el cumplimiento de los compromisos de Aporte que se establezcan en los respectivos contratos de vinculación.
- 15.5. Pagar a LA FIDUCIARIA, la remuneración pactada en este contrato, la cual desde ahora autoriza para que sea descontada directa, automática y prioritariamente por LA FIDUCIARIA de los recursos administrados en EL FIDEICOMISO y/o FIDEICOMISO RECURSOS COMPLEJO BD BARRANQUILLA. En el mismo sentido autoriza para que de los recursos del FIDEICOMISO y/o FIDEICOMISO RECURSOS COMPLEJO BD BARRANQUILLA sean descontados los recursos suficientes para el pago de la comisión pactada en el FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA, así como los costos y gastos que se generen en desarrollo de los mismos.
- 15.6. Informar por escrito a LA FIDUCIARIA dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, nombre social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales

Vo. Bo. JURÍDICA

332

CONTRATO DE FIDUCIA DE ADMINISTRACION
FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2



- como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Bancaria (Hoy Superintendencia Financiera de Colombia) y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obliga a enviar original 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 cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.
- 15.7. Otorgar a la fecha de la firma del presente contrato un pagaré suscrito en blanco con carta de instrucciones conforme a lo dispuesto en el artículo 622 del Código de Comercio, a favor de **LA FIDUCIARIA** con su correspondiente carta de instrucciones, a fin de que pueda ser diligenciado para el cobro de las sumas que resulten a cargo de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- 15.8. Solicitar a **ACCION** autorización escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del **PROYECTO** a desarrollarse en el(los) inmueble(s) que serán transferidos al **FIDEICOMISO**, cuando de algún modo se mencione en ellos a **ACCION**.

La presente obligación del Fideicomitente, tiene como finalidad que se proporcione a terceros información adecuada sobre el **PROYECTO**, en tal virtud **ACCION** se pronunciará sobre la conformidad de la publicidad con el objeto del presente contrato y la normativa pertinente. Para ello, el material de promoción deberá tener en consideración los siguientes aspectos:

- Que exista una adecuada claridad en la gestión que desarrolla **ACCION** y su alcance, en la ejecución del proyecto;
- Que no contenga afirmaciones engañosas, o que generen desinformación, o induzcan a confusión con otros productos o servicios,
- Que no contenga afirmaciones engañosas, o que generen desinformación, o induzcan a confusión respecto de los derechos y obligaciones de los inversionistas;
- Que la promoción sea coherente y veraz frente al objeto del presente contrato;
- Que al logo, o cualquier otra referencia de **ACCION** se acompañe la leyenda "Vigilado por la Superintendencia Financiera de Colombia";
- Que se no se induzca a error o confusión a terceros frente a la vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia
- Que no se ofrezcan rentabilidades garantizadas;
- Que no se ofrezcan los productos como rentas vitalicias;
- Que no se ofrezcan los productos como pensiones;
- Que no se ejecuten labores de asesoría, recomendación o sugerencia para la toma de decisiones de inversión;

Para dar cumplimiento a lo anterior **EL FIDEICOMITENTE**, previa a la publicación de cualquier material, deberá enviar a **ACCION** un modelo del aviso publicitario, comercial, grabación, etc., en el cual se utilice a **ACCION**.

Si **ACCION** solicitara la ejecución de modificaciones al material publicitario, es obligación de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** realizarla inmediatamente. Sin que no se hayan realizado las

Vo. Bo. JURÍDICA
ACCION FIDUCIARIA



modificaciones que sugiera ACCION, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no podrá usar el aviso publicitario, comercial, grabación, etc.

Sin perjuicio de lo anterior, en todos los casos existirá la obligación de rectificar la información o la publicidad en los casos en que ello sea requerido por las autoridades competentes.

- 15.9. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes de EL FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que LA FIDUCIARIA no lo hiciera.
- 15.10. Cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

PARÁGRAFO: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR ejecutará las obligaciones de gerencia y construcción del PROYECTO y en general del PROYECTO COMPLEJO BD BARRANQUILLA que en general involucran aspectos de índole administrativa, legal, ética, comercial y económica-financiera, relacionadas en el numeral noveno de la cláusula primera del Decreto 2090 de 1.989, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, estas obligaciones las adquiere especialmente EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para con los BENEFICIARIOS DE ÁREA que se vinculen al presente FIDEICOMISO.

CLAUSULA DECIMA SEXTA. DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: Son derechos de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:

- 16.1. Exigir y revisar las cuentas del Patrimonio Autónomo.
- 16.2. Exigir a LA FIDUCIARIA el fiel cumplimiento de sus obligaciones, y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
- 16.3. Recibir, a la terminación del negocio fiduciario, la transferencia de los bienes que, después de pagados todos los pasivos y cumplidas todas las obligaciones a cargo de EL FIDEICOMISO, se encuentren en cabeza de él.
- 16.4. Tomar cualquier decisión relativa al desarrollo, administración y ejecución del PROYECTO y en general del PROYECTO COMPLEJO BD BARRANQUILLA.
- 16.5. En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la ley.

CLAUSULA DECIMA SÉPTIMA. GASTOS Y COSTOS: Los gastos, honorarios, costos y pagos necesarios para la ejecución de este contrato, y los que se generen por su disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual, reglamentario o legal, así como la remuneración de LA FIDUCIARIA, serán de cargo del FIDEICOMISO y/o EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y serán pagados con la sola demostración sumaria de los mismos, dentro de los diez (10) días siguientes a la presentación de la cuenta por parte de LA FIDUCIARIA, en la dirección registrada. 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.

CLAUSULA DECIMA OCTAVA.- REMUNERACIÓN: Como retribución por sus servicios LA FIDUCIARIA tendrá derecho a título de Comisión a las siguientes sumas de dinero:

- 18.1. La suma de QUINCE MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$15.000.000,00) por una sola vez al momento de suscripción del presente contrato.



333

CONTRATO DE FIDUCIA DE ADMINISTRACION
FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2



- 18.2. Durante la ETAPA PREOPERATIVA, la suma equivalente a CUATRO SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES (4SMMLV), pagaderos mes anticipado por mes o fracción. Esta comisión se generará a partir de la suscripción del presente contrato hasta la terminación de la ETAPA PREOPERATIVA.
- 18.3. Concluida la ETAPA PREOPERATIVA, se cobrará el cero punto cinco por ciento (0,5%) del valor total de los aportes que se comprometan a entregar los BENEFICIARIOS DE AREA del PROYECTO, pagaderos de forma mensual, conforme a los recursos que mensualmente vayan ingresando al fideicomiso.
- 18.4. Durante la ETAPA OPERATIVA se generará una comisión de cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes (4SMLMV) por cada mes.
- 18.5. Mientras existan recursos en el fideicomiso y estos se encuentren invertidos en las Carteras Colectivas, tendrá derecho al cobro de la remuneración que para cualquier inversionista se cobro en la misma.
- 18.6. Para registrar cada una de las cesiones o prenda de derechos que se realicen en ejecución del presente contrato, el cedente o deudor prendario deberá cancelar a ACCIÓN a título de comisión la suma de MEDIO SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE (0.5 SMLMV) para efectos de que ésta proceda con el registro de la misma, sin perjuicio de las condiciones para la aceptación de la cesión o prenda, conforme a lo previsto en este contrato.

Vencido el término aproximado previsto para la construcción del PROYECTO, sin que se haya liquidado el presente fideicomiso se generará una comisión adicional equivalente a CUATRO SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES (4SMMLV), pagaderos mes anticipado por mes o fracción, hasta la liquidación efectiva del mismo.

En el evento que no existan recursos en el FIDEICOMISO, la comisión fiduciaria será cancelada por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien así lo acepta mediante la suscripción de este documento.

Las comisiones pactadas no incluyen IVA ni los costos y gastos en que incurra LA FIDUCIARIA para la defensa de los bienes fideicomitidos, los cuales estarán a cargo de los recursos del fideicomiso y si ellos no fueren suficientes, a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

Las comisiones se pagarán dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de presentación de la respectiva cuenta de cobro. En caso de no ocurrir así, sobre el monto adeudado se cobrarán intereses de mora a la tasa máxima legalmente permitida sin exceder el límite máximo fijado para la usura.

Las comisiones fiduciarias aquí pactadas no incluyen los honorarios a favor de ACCIÓN que se originen en las gestiones o diligencias que deba realizar ACCIÓN ante las autoridades administrativas o judiciales de cualquier índole.

Los deudores de las presentes comisiones serán, solidariamente, EL FIDEICOMISO y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, así como los demás fideicomisos constituidos por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para efectos del desarrollo del PROYECTO COMPLEJO BD BARRANQUILLA, en los términos aquí establecidos. En tal virtud ACCIÓN podrá descontar automáticamente de cualquier suma a favor del FIDEICOMISO y/o de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR el valor de las comisiones establecidas en los términos indicados en la presente cláusula.

Vo. Bo. JURÍDICA

Página 12 de 17

www.accion.com.co



EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR acepta que la certificación sobre el monto de la comisión adeudada a ACCIÓN, suscrita por el representante legal y el contador público de la misma prestará mérito ejecutivo suficiente para su cobro por la vía judicial o extrajudicial a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR sin necesidad de requerimiento alguno. Si existieren recursos en el patrimonio autónomo, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR autoriza desde ya a ACCIÓN a descontar directamente el valor de las comisiones que genere el presente contrato al igual que las que genere el contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituya el FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA o de cualquier otro FIDEICOMISO constituido por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con ACCION para el desarrollo del PROYECTO COMPLEJO BD BARRANQUILLA, siendo en todo caso, todos estos fideicomisos responsables solidarios del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR por el pago de sumas a favor de la FIDUCIARIA.

Cualquier gestión adicional diferente a las mencionadas en este contrato será cobrada en forma independiente y la comisión respectiva se pactará de común acuerdo entre las partes, siempre y cuando ACCIÓN acepte la gestión.

CLAUSULA DÉCIMA NOVENA. DURACIÓN: El presente contrato tendrá la duración necesaria para el desarrollo y ejecución de su objeto.

CLAUSULA VIGÉSIMA.- TERMINACIÓN. Además de las causales de terminación establecidas en el artículo 1240 del Código de Comercio, este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

- 20.1. Por incumplimiento de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de cualquiera de las obligaciones establecidas en este contrato.
- 20.2. Por haberse presentado la renuncia del fiduciario con la autorización de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 20.3. Por no haberse dado cumplimiento, dentro del término establecido en el presente contrato, a las condiciones establecidas para declarar la terminación exitosa de la ETAPA PREOPERATIVA.

CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA.- NOTIFICACIONES. Para todos los efectos del presente contrato se notificará a las partes en las siguientes direcciones:

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR : Calle 19 No. 5-20 de Bogotá.
LA FIDUCIARIA: Carrera 11 No. 93 A 82 de Bogotá D.C.

CLAUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA.- LIQUIDACIÓN: La etapa de liquidación del contrato de fiducia mercantil, tendrá la duración necesaria para ese fin.

Para ese efecto se llevarán a cabo las siguientes gestiones:

- 22.1. En el evento en que existan pasivos a cargo del patrimonio autónomo, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá cancelarlos a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación por parte de LA FIDUCIARIA de los documentos soporte.
- 22.2. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR procederá al pago de las sumas que se deba a ACCION por concepto de su remuneración no pagada.



- 22.3. ACCION, de conformidad con las instrucciones que reciba de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, procederá a transferir los bienes que aún se encuentren en el PATRIMONIO AUTÓNOMO. Lo que resulte en el Fideicomiso después de haber cancelado todas las obligaciones o haber hecho las reservas para pagarlas, relacionados con el PROYECTO y su FASE 1 se entregará a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o a quien éste designe.
- 22.4. Posteriormente, ACCIÓN entregará rendición final de cuentas de su gestión a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, entendiéndose que si dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a dicha entrega no se formulan observaciones o diez (10) días después de haberse presentado las explicaciones solicitadas y sean aceptadas dentro de un término igual, se da por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato. Durante el periodo de liquidación sólo procederán para ACCIÓN las gestiones directamente relacionadas con tal fin.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Todos los gastos del FIDEICOMISO pendientes de pago a la liquidación, que no pudieron ser cancelados con los recursos del mismo, serán asumidos automáticamente por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR quien tendrá la calidad de deudor frente a esas obligaciones, circunstancia que es aceptada por éste con la firma del presente contrato, la cual será consignada en el acta de liquidación.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En el evento que no sea posible la localización del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, se procederá en la forma que se describe a continuación, luego de haberse agotado el procedimiento descrito en los numerales de la precedencia, en lo que fuere posible:

a. Si existen recursos liquidados en el fideicomiso, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, éste desde ya, mediante el presente documento, otorga poder especial a ACCIÓN, para que en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, se adhiera, con dichos recursos, como inversionista a cualquiera de las carteras colectivas de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en nombre y por cuenta de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

b. En el evento que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR no acuda a la liquidación del contrato, ACCIÓN queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente documento al cual se le adjuntará la rendición final de cuentas. De este hecho se dará reporte a la Superintendencia Financiera de Colombia como evidencia de la liquidación del negocio fiduciario.

CLAUSULA VIGÉSIMA TERCERA.- IRREVOCABILIDAD: El presente contrato es IRREVOCABLE en favor de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y de LOS BENEFICIARIOS DE AREA registrados en LA FIDUCIARIA. En consecuencia, no podrá darse por terminado ni modificarse total o parcialmente, ni en sus transferencias, ni en su objeto o instrucciones sin ser previamente autorizado por ellos en las disposiciones que les afecten.

CLAUSULA VIGÉSIMA CUARTA. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN: EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR autoriza de manera irrevocable a LA FIDUCIARIA, para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, reporte a la Central de Información de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia y de cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden de este contrato. La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar y/o la utilización indebida de los servicios financieros, por un término no mayor al

336

CONTRATO DE FIDUCIA DE ADMINISTRACION
FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2



momento en el cual se extingue la obligación y en todo caso durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento. Así mismo faculta a LA FIDUCIARIA para que solicite información sobre las relaciones comerciales que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR tengan con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la central y puedan circular con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento.

CLAUSULA VIGÉSIMA QUINTA. ACTUALIZACION DE INFORMACION: Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo, contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga 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 LA FIDUCIARIA al momento de la vinculación. LA FIDUCIARIA queda desde ya queda facultada para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes.

CLAUSULA VIGÉSIMA SEXTA. LEGISLACIÓN APLICABLE. En lo no previsto en las cláusulas anteriores, el presente Contrato se regulará por la legislación de la República de Colombia y en especial por lo que dispone el Código de Comercio y el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993).

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA.- GESTIÓN DE RIESGO.- Los riesgos asociados al negocio fiduciario a que se refiere el presente contrato, son aquellos que han sido discutidos y analizados entre el cliente y ACCIÓN en forma previa a la celebración del presente contrato; en el mismo sentido a continuación se describen los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por ACCIÓN para la gestión de tales riesgos:

- a. Con relación al RIESGO LEGAL: La Fiduciaria cuenta con un procedimiento adecuado de estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, revisión del alcance del contrato, revisión de las obligaciones del Fideicomitente y de la Fiduciaria de acuerdo con el objeto del contrato.
- b. Con relación al RIESGO DE MERCADO: La Fiduciaria 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 Estress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR.
- c. Con relación al RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO: La Fiduciaria cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. La Fiduciaria cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT-.
- d. Con relación al RIESGO OPERATIVO: La Fiduciaria cuenta con herramientas como procesos, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores cuenta con mecanismos como el sistema de control interno y el sistema de administración de riesgo operativo (SARO), el cual está compuesto por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración del riesgo operativo, entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas, fallas o inadecuaciones en el recurso humano, los procesos, la tecnología, infraestructura, o por la

Va. Bo. JURÍDICA



CONTRATO DE FIDUCIA DE ADMINISTRACION
FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2



ocurrencia de acontecimientos externos. Este abarca el riesgo legal y reputacional asociados a tales factores. Adicionalmente, adicionalmente cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés, la cual tiene por objetivo evitar que las actuaciones de los funcionarios de ACCIÓN adolezcan de objetividad.

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

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

CLAUSULA VIGESIMA OCTAVA: MÉRITO EJECUTIVO DEL CONTRATO.- Las partes acuerdan que el presente contrato presta mérito ejecutivo y copia del mismo, junto con las facturas de cobro por comisiones o gastos del Fideicomiso, también deudor solidario, que se expidan por parte de LA FIDUCIARIA con destino a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, EL FIDEICOMISO o a los obligados del pago, constituirán título ejecutivo suficiente para que LA FIDUCIARIA pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las facturas insolutas a cargo de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o del FIDEICOMISO por tales conceptos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA: PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO Y EDUCACIÓN FINANCIERA

29.1 DECLARACIÓN DEL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO: En calidad de FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO declaro que lei detenidamente el presente contrato, que éste fue redactado con base en el principio de la autonomía de la voluntad y equilibrio contractual entre las partes, con letras legibles y fáciles de leer a simple vista y entendí y, aceptó su contenido, especialmente los derechos y obligaciones para todas las partes contratantes y los costos financieros por servicios y productos aquí contenidos.

29.2 DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: ACCION cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones las siguientes: a) Dar trámite a las quejas contra ACCION en forma objetiva y gratuita. b) Ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante ACCION. c) Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y ACCION.

Para la presentación de peticiones, reclamos o quejas al DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO, deberá dirigirse a:

Principal: EDUARDO GONZÁLEZ DÁVILA
egdavila@heritage.com.co; juampasua@gmail.com
Suplente: JOSÉ ANTONIO MOJICA
jmojicajimenez@hotmail.com
Dirección: Calle 93 No. 14 - 71 Oficina 402, Bogotá (Colombia)
Teléfonos: 6214418, 6214378

Vo. Bo. JURÍDICA

Página 16 de 17

www.accion.com.co

Contrato de Fiducia
FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS DERECHOS FIDUCIARIOS FASE 1
Acción Sociedad Fiduciaria S.A.



trámite a las quejas contra ACCION en forma objetiva y gratuita. b) Ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante ACCION. c) Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y ACCION.

Para la presentación de peticiones, reclamos o quejas al DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO, deberá dirigirse a:

Principal: EDUARDO GONZÁLEZ DÁVILA
egdavila@heritage.com.co; juampasua@gmail.com

Suplente: JOSÉ ANTONIO MOJICA
jmojicajimenez@hotmail.com

Dirección: Calle 93 No. 14 - 71 Oficina 402, Bogotá (Colombia)

Teléfonos: 6214418, 6214378

Fax: 6214378

40.3 EDUCACIÓN FINANCIERA: Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta ACCION dirijase a nuestra página web www.accion.com.co o solicite información personalizada en cualquiera de nuestras oficinas en todo el país, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente si requiere información más precisa y detallada acerca de sus derechos y responsabilidades como consumidor financiero, dirijase al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm.

CLÁUSULA CUADRAGÉSIMA PRIMERA.- PERFECCIONAMIENTO Y LEGALIZACIÓN.- El presente contrato se perfecciona con la firma de las partes.

En constancia de todo lo anterior, se firma el presente contrato en dos (2) ejemplares del mismo valor y tenor, en Bogotá D. C. el treinta (30) de septiembre de 2013.

EL FIDEICOMITENTE,

BD BARRANQUILLA S.A.S.
EMILIO BORRELLA ORTEGA
C.E.
Representante Legal

LA FIDUCIARIA,

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
OMAR EDUARDO SUÁREZ GÓMEZ
C.C. No. 16.919.570 Bogotá
Representante Legal

Id. BARRANQUILLA

www.accion.com.co

339

ESTADO DE CUENTA

El día interesada en comprar otra bodega.

NOMBRE DEL PROYECTO	MARENTUS BODEGAS	UNIDAD	BOD-BOD-03
NOMBRE DEL COMPRADOR	BOHADA BALAGUERA BETULIA DE LA CONCEPCION	IDENTIFICACIÓN	60323999
DIRECCIÓN	CARRERA 9 N° 11-74 PISO 2	TÉLEFONO	2823567
ENCARGO No.	1200038178	TIPO DE NEGOCIO	Crédito

ENTIDAD CRÉDITO	Banco de Occidente	% FINANCIACIÓN	30.4362758884861
ENTIDAD DE SUBSIDIO	Sin Asignar	ENTIDAD DE AHORRO PROGRAMADO	Sin Asignar
ENTIDAD DE CESANTIAS	Sin Asignar		

FECHA VENTA FECHA PROMESA FECHA ESCRITURA FECHA ENTREGA
30/04/2014

VALOR DEL INMUEBLE	\$ 966,070,000 0 % ARRAS \$ 0
DESCUENTO	\$ 98,460,975
ADICIONALES	\$ 0
EXCLUSIONES	\$ 0
VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	\$ 869,609,025

→ 10/02/2014 al Valor al contado
pago de 100.000.000

PLAN DE PAGOS				
FECHA	CONCEPTO	VALOR PACTADO	VALOR PENDIENTE	DIAS EN MORA
30/04/2014	Separación 0	441,804,509	0	0
30/05/2014	Cuota 1	13,593,993	0	0
30/06/2014	Cuota 2	13,593,991	0	0
30/08/2014	Cuota 3	13,593,993	0	0
30/09/2014	Cuota 4	13,593,993	0	0
30/10/2014	Cuota 5	13,593,993	0	0
30/11/2014	Cuota 6	13,593,993	0	0
30/12/2014	Cuota 7	13,593,993	0	0
30/01/2015	Cuota 8	13,593,993	0	0
28/02/2015	Cuota 9	13,593,993	0	0
30/03/2015	Cuota 10	13,593,993	13,187,892	0
30/04/2015	Cuota 11	13,593,993	13,593,993	0
30/05/2015	Cuota 12	13,593,993	13,593,993	0
30/06/2015	C-Credito 0	264,878,602	64,878,602	0
TOTAL		869,609,025	105,052,580	0

Amo 1000000 10/02/2014

PAGOS REALIZADOS		
FECHA	RECIBO DE CAJA	VALOR PAGADO
30/04/2014	RC - 93501	441,804,509
16/07/2014	RC - 98438	13,593,993
16/07/2014	RC - 98438	13,593,991
01/10/2014	RC - 103541	13,593,992
31/10/2014	RC - 108224	1
31/10/2014	RC - 108224	13,593,991
22/12/2014	RC - 110978	2
22/12/2014	RC - 110978	13,593,993
22/12/2014	RC - 110978	13,593,993
22/12/2014	RC - 110978	13,593,993
22/12/2014	RC - 110978	13,593,987
23/01/2015	RC - 113760	6
23/01/2015	RC - 113760	13,593,993
23/01/2015	RC - 113760	408,001
22/07/2014	RC - 98900	200,000,000
TOTAL		764,566,445

340

Bodega 3

Resistir el negocio

FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2
 ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
 CONTRATO DE VINCULACION
 REFERENCIA Bodega No. 1200038176
 Página 1 de 15



Betulia Bohada B@Gmaila

Fiduciaria		ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S. A. sociedad constituida mediante escritura pública No. 1376 del 19 de febrero de 1992, otorgada en la Notaria Décima (10a.) del Círculo de Cali.			
Proyecto	BD BARRANQUILLA - BODEGAS AREAS		Fideicomiso	FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2	
FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR		BD BARRANQUILLA S.A.S.			
Unidad Inmobiliaria (bodega)			Área Construida (Aproximada)	Fecha firma este contrato: (d/m/a)	
Nº 3			690.05 m2	31-07-2014	
Constituyentes o Beneficiarios de Área	Estado civil	Identificación	Dirección	Teléfono	
1.BETULIA DE LA CONCEPCION BOHADA BALAGUERA	SOLTERO	60.323.999	Res. Cra 9 No. 11-74 Piso 2 Of. Email: juancajimenezt@yahoo.com	2823567 3164712909	
2.			Res. Of. Email		
VALOR DE APORTES Y FORMA DE PAGO					
Valor Total \$ 883.609.025		Cuota Inicial \$ 883.609.025		Leasing \$ 0	
Cronograma de Aportes					
Cuota	Valor	Fecha (d/m/a)	Cuota	Valor	Fecha (d/m/a)
1	441.804.509	30/04/2014 ✓	11	13.593.992	28/02/2015
2	13.593.992	30/05/2014 ✓	12	13.593.992	30/03/2015
3	13.593.992	30/06/2014 ✓	13	13.593.992	30/04/2015
4	13.593.992	30/07/2014 ✓	14	13.593.992	30/05/2015
5	13.593.992	30/08/2014 ✓	15	265.082.620	30/06/2015
6	13.593.992	30/09/2014 ✓	16		
7	13.593.992	30/10/2014 ✓	17		
8	13.593.992	30/11/2014 ✓	18		
9	13.593.992	30/12/2014 ✓	19		
10	13.593.992	30/01/2015	20		

341

FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
CONTRATO DE VINCULACION
REFERENCIA Bodega No. 1200038176
Página 2 de 16



La fecha de firma de la escritura pública de transferencia a título de BENEFICIO FIDUCIARIO y la fecha de entrega material del inmueble serán notificadas por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA mediante comunicación escrita, una vez se cumplan las condiciones de la Cláusula Cuarta del presente contrato.
El valor total de los aportes que se compromete a entregar EL BENEFICIARIO DE AREA mediante el presente contrato será ajustado en forma anual de conformidad con la variación anual del índice de costos de la construcción -costo total edificación- certificado por Camacol Cundinamarca siempre que en lo corrido de la correspondiente anualidad, la variación de dicho índice exceda el 1%. La tabla de variación anual será la incluida en: http://www.camacolcundinamarca.org.co/productos_servicios/estudios_economicos/indice_costos.php
Direcciones para notificaciones:
LA FIDUCIARIA: Carrera 11 No. 93ª-82 Bogotá D.C. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: Calle 19 No. 5-20 de Bogotá. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA: Cra 9 No. 11-74 piso 2
Origen de los Fondos: Como BENEFICIARIO(S) DE AREA declaro(amos) que los recursos que entregué o que entregaré en el futuro provienen de las siguientes fuentes (Detallar la ocupación, oficio, profesión, negocio, etc): SALARIO

EL PRESENTE CONTRATO DE VINCULACION AL FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2 SE RIGE POR LAS SIGUIENTES CLÁUSULAS:

Entre los suscritos, ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S. A., en adelante ACCION, BD BARRANQUILLA S.A.S. con NIT 900606641-8, sociedad constituida mediante acta No. 1 de accionistas único del 28 de Febrero de 2013, inscrita el 06 de marzo de 2013 bajo el número 01711823, según consta en el certificado de existencia y representación legal de la sociedad expedido por la cámara de comercio de Bogotá cuya copia se adjunta, en calidad de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y LOS BENEFICIARIOS DE AREA debidamente identificado[s] en el cuadro anterior, hacemos constar que hemos celebrado el presente contrato que se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por las disposiciones legales que correspondan a su naturaleza, previos las siguientes:

CONSIDERACIONES:

1. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR desarrollará bajo su cuenta y riesgo, y con plena autonomía jurídica, financiera, comercial y administrativa la construcción de treinta y siete (37) Bodegas Comerciales de aproximadamente veintiocho mil ciento noventa y tres metros cuadrados (28.193 m2) en total y sus correspondientes parqueaderos. La vinculación de los BENEFICIARIOS DE AREA que se encuentren interesados en adquirir una BODEGA del PROYECTO se efectuará mediante la suscripción de un contrato de vinculación al FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2, en adelante el PROYECTO, que hace parte del PROYECTO COMPLEJO BD BARRANQUILLA. Las características detalladas y demás características del proyecto y la unidad parecen en el listado Anexo No. 1 del presente contrato.



FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
CONTRATO DE VINCULACION
REFERENCIA Bodega No. _____
Página 3 de 15

2. Mediante documento privado de fecha treinta (30) de septiembre de 2013 se celebró contrato de fiducia mercantil entre **BD BARRANQUILLA S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** en calidad de **FIDUCIARIO**, en virtud del cual se constituyó el **FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2**, cuyo texto **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** declaran conocer y aceptar.

3.- El objeto del **FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2** mencionado en el numeral anterior, consiste en que **ACCION**:
"(...)"

2.1. Reciba los aportes que los **BENEFICIARIOS DE AREA** se obliguen a entregar mediante la suscripción de los contratos de vinculación,

2.2. Invierta los recursos que reciba de conformidad con lo previsto en el presente documento y,

2.3. Una vez cumplidos los requisitos que se establecen en el numeral 8.1. de la cláusula octava, traslade los recursos que se encuentren en el **FIDEICOMISO** al **FIDEICOMISO RECURSOS COMPLEJO BD BARRANQUILLA**, para que éste los entregue a **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** previa solicitud escrita y autorización del **INTERVENTOR**.

2.4. En el evento en que no se den las condiciones dentro del término que se establezca en los correspondientes contratos, **LA FIDUCIARIA** procederá a reintegrar a **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** los recursos por ellos aportados, junto con sus respectivos rendimientos, descontada la remuneración de **LA FIDUCIARIA** establecida en dichos contratos.

PARÁGRAFO: El **FIDEICOMISO RECURSOS COMPLEJO BD BARRANQUILLA**, si así lo determina el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, recibirá y administrará de igual forma los recursos procedentes del otorgamiento de crédito a favor del mismo, del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** o de los demás **FIDEICOMISOS** relacionados con el Proyecto **COMPLEJO BD BARRANQUILLA**.
"(...)"

3.- Entre **BD BARRANQUILLA S.A.S.**, en calidad de **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** en calidad de **FIDUCIARIO**, se suscribirá contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituirá el **FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA**, el cual tendrá como activo el lote de terreno identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 040-495783 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Barranquilla.

4.- El objeto del **FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA** mencionado en el numeral anterior, consistirá básicamente en que **ACCION** mantenga la titularidad jurídica del bien inmueble mencionado en el numeral anterior, permita al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** adelantar bajo su cuenta, riesgo y responsabilidad el **PROYECTO COMPLEJO BD BARRANQUILLA**, y transfiera los inmuebles que resulten del mismo, a quién corresponda en los términos que para el efecto se establezca en los correspondientes contratos de vinculación.

5.- **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** se vinculan como tales al **FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2**, con el propósito de que a la terminación del **PROYECTO**, **EL FIDEICOMITENTE**



FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2
 ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
 CONTRATO DE VINCULACION
 REFERENCIA Bodega No. _____
 Página 4 de 16

DESARROLLADOR les haga entrega material de la unidad (es) inmobiliaria (s) cuyo (s) número (s) y características generales quedaron mencionadas en la primera parte de este contrato, y que **ACCION** como administradora del **FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA** les efectúe la transferencia del derecho de dominio de la (s) misma (s).

Con base en los anteriores consideraciones las partes acuerdan las siguientes

CLAUSULAS:

PRIMERA.- OBJETO.- El objeto del presente contrato consiste en establecer las condiciones por las cuales **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** se vinculan al **FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2** en adelante el **FIDEICOMISO**, mediante aportes en dinero, que les confieren el derecho a recibir la propiedad y la entrega material de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) respecto de la(s) cual(es) se vinculan.

LOS BENEFICIARIOS DE AREA suscriben el presente contrato, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido que las funciones de **ACCION** están circunscritas al cumplimiento de las instrucciones que en el contrato de fiducia mercantil se establecen, con total independencia del desarrollo del Proyecto, el cual es responsabilidad única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

Las especificaciones, diseños, y demás características ya han sido definidos por **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y aceptadas por **LOS BENEFICIARIOS DE AREA**; en el **ANEXO No.1**, que hace parte del presente contrato. **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** aceptan que el proyecto inicial podrá ser modificado a su leal saber y entender por parte del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** en todo aquello que no contrarie la normatividad vigente y siempre que no afecte de manera sustancial el derecho específico adquirido por **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** mediante la suscripción del presente contrato de vinculación, evento en el cual requerirá de la autorización de éstos.

Las modificaciones o cambios que se realicen al **PROYECTO**, podrán realizarse siempre y cuando se mantenga la calidad de los materiales inicialmente previstos y guarden relación con el diseño inicial. No es obligación de **ACCION** el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir la **EL PROYECTO** o el **PROYECTO COMPLEJO BD BARRANQUILLA**, pues las mismas son responsabilidad única y exclusiva de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.

Dado que **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** se vinculan al **FIDEICOMISO** únicamente con el propósito de recibir, a la terminación del **PROYECTO** por parte del **FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA** la (s) unidad (es) inmobiliaria (s) que ha (n) quedado reseñada (s) al inicio del presente contrato y el porcentaje de copropiedad que a esa (s) unidad (es) le (s) corresponda en las zonas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual sea sometido el (los) predio (s) sobre el (los) cual (es) se ejecute el **PROYECTO**, **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** no tendrán derecho a participar en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar el **FIDEICOMISO** y/o **EL FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA**, y no adquirirán por dicha vinculación el carácter de **BENEFICIARIOS** con relación a los demás derechos y obligaciones propios del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** de los contratos de fiducia mercantil que dieron o den origen al **FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA**.



FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
CONTRATO DE VINCULACION
REFERENCIA Bodega No. _____
Página 5 de 15

PARÁGRAFO: Las partes manifiestan que el presente contrato de vinculación al **FIDEICOMISO** no constituye una promesa de compraventa.

SEGUNDA.- ENTREGA DE RECURSOS.- Los **BENEFICIARIOS DE ÁREA** se obligan a efectuar los aportes en las cuantías y oportunidades establecidas al inicio del presente contrato. **ACCION** deberá administrar los dineros que entreguen **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** de conformidad con lo previsto en el presente contrato y en el contrato de fiducia mercantil que dio origen al **FIDEICOMISO**.

EL NO APORTE DE LOS RECURSOS EN LAS FECHAS ESTABLECIDAS, DARÁ LUGAR AL COBRO DE INTERESES MORATORIOS SOBRE LOS RECURSOS NO APORTADOS A LA TASA COMERCIAL DE MORA MÁS ALTA PERMITIDA POR LA LEY, LOS QUE UNA VEZ RECIBIDOS INCREMENTARÁN EL FIDEICOMISO, SIN PERJUICIO DE LAS ACCIONES Y FACULTADES QUE SE CONFIEREN EN EL PRESENTE CONTRATO.

Los pagos deberán ser entregados a **ACCION** directamente, o en las oficinas de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, mediante cheque con sello de cruce restrictivo girado a favor de la Cartera Colectiva Abierta Acción Uno administrada por **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** Nit. 800.193.848-8, o mediante consignación en la cuenta corriente o de ahorros de la Cartera Colectiva Abierta **ACCION UNO** que indique **ACCION**, sin perjuicio de la posibilidad de entrega de tarjetas de recaudo que haga para el efecto **ACCION**.

SI ALGUNO DE LOS PAGOS DESCRITOS SE EFECTUARE CON CHEQUE Y ESTE FUERA DEVUELTO POR LA ENTIDAD FINANCIERA POR CUALQUIER CAUSA, ACCION COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO COBRARÁ AL BENEFICIARIO DE AREA INTERESES MORATORIOS A LA MÁXIMA TASA LEGAL PERMITIDA, DE ACUERDO CON LA INFORMACIÓN QUE AL EFECTO RECIBIRÁ DE EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR A CUYO CARGO SE ENCUENTRA EL CONTROL Y CAUSACIÓN DE TALES INTERESES.

PARÁGRAFO PRIMERO.- LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA MANIFIESTAN QUE ACEPTAN QUE LOS PAGOS DE LOS APORTES QUE EFECTÚEN SE IMPUTEN PRIMERAMENTE A LOS INTERESES QUE TENGAN PENDIENTES DE CANCELAR, SI LOS HUBIERE, Y EL EXCEDENTE A LOS APORTES ADEUDADOS.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA, en el evento en que parte de sus aportes los hayan de efectuar mediante la obtención de un crédito o mediante contrato de leasing, impartirán la instrucción a la correspondiente entidad crediticia o financiera a través de la cual tramiten el crédito o el leasing, para que el valor sea desembolsado directamente a favor del **FIDEICOMISO**, una vez se cumplan los requisitos establecidos por la correspondiente entidad crediticia o financiera.

El trámite del crédito corresponde adelantario directamente a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** y su no otorgamiento no los exime de la cancelación de los recursos que se comprometieron a aportar, y por ende faculta a **ACCION** y **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** para el ejercicio de las acciones previstas en este contrato en los términos del mismo y en la ley.

347



FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
CONTRATO DE VINCULACION
REFERENCIA Bodega No. _____
Página 6 de 15

LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA se obligan a adelantar y a tramitar ante la entidad Financiera o crediticia con tres (3) meses de anticipación a la fecha establecida para la firma de la escritura pública de transferencia el préstamo o contrato de leasing referido, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que éstas exijan y que declaren conocer. Si en el transcurso de este trámite se exigieren otros documentos deberán presentarlos en el plazo que la Institución Financiera les fije; igualmente se obligan a otorgar oportunamente los documentos y garantías necesarias para el otorgamiento del crédito o derivados de éste, y a efectuar los pagos que resulten necesarios, en forma inmediata. En los eventos anteriores si **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** no dieran cumplimiento a los requisitos o plazos fijados, se tendrá por incumplido por su parte este contrato, con las facultades y consecuencias a favor de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**. No obstante, éste podrá optar por continuar con el negocio, pero en el evento en el que como consecuencia de la demora en la tramitación del crédito o leasing sea necesario postergar la fecha de firma de la escritura, **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** se obligan a cancelar intereses al **FIDEICOMISO**, a la tasa máxima legal permitida, a partir de la fecha establecida para la firma hasta la fecha en que efectivamente se firme la escritura pública.

Sobre la suma de dinero financiada mediante crédito u operación de Leasing, **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** reconocerán y pagarán al **FIDEICOMISO**, durante cuarenta y cinco (45) días hábiles, intereses a una tasa igual al interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, exigibles por mensualidades vencidas, los cuales se causarán a partir de la fecha de la firma de la escritura pública de transferencia, hasta el día en que **EL FIDEICOMISO** reciba dicha suma. Si pasados los cuarenta y cinco (45) días antes mencionados la Entidad crediticia no hubiere desembolsado la suma en mención al **FIDEICOMISO**, **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** pagarán al **FIDEICOMISO** intereses de mora a la tasa máxima autorizada, sin perjuicio de la sanción pecuniaria que por incumplimiento se prevé en el presente contrato.

LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA declaran conocer todos los requisitos exigidos por las entidades financieras para esta clase de préstamos u operaciones de leasing, cuya aprobación es discrecional, en consecuencia, **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** no se hace responsable de garantizar su aprobación.

PARÁGRAFO TERCERO.- LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA se obligan a pagar en forma inmediata los valores que por concepto de todos los gastos y costos ocasionados por el estudio, aprobación y desembolso del crédito, tales como 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 o contrato de leasing aludido. Estas sumas, incluido el interés mencionado, serán objeto de cobro por parte de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** directamente a **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA**, para lo cual **ACCIÓN** a petición de aquel, conferirá las autorizaciones o poderes necesarios.

PARÁGRAFO CUARTO.- DOCUMENTOS DE GARANTÍA.- LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA se obligan a suscribir, previamente al otorgamiento de la escritura pública, todos los documentos que a juicio de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**, sean necesarios y legalmente permitidos para garantizar debidamente el pago de cualquier saldo que exista a cargo de **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** y a favor de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y/o el **FIDEICOMISO** con ocasión del presente contrato, así como también **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** se obligan a suscribir los documentos que sean necesarios para garantizar obligaciones



FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2
 ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
 CONTRATO DE VINCULACION
 REFERENCIA Bodega No. _____
 Página 7 de 15

a favor del Banco o la entidad que haya escogido y/o de terceros por conceptos que tengan nexo de causalidad con el presente contrato, tales como avalúos, estudio de títulos, seguros, intereses de subrogación, etc.

TERCERA.- ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS.- En desarrollo del contrato de vinculación que se constituye por el presente contrato, ACCION administrará los bienes entregados, de conformidad con lo previsto en las normas legales y reglamentarias sobre esta materia, invirtiéndolos en cualquiera de las Carteras Colectivas que ella administra. ACCION, cumplidas las condiciones que a continuación se establecen, dentro del plazo acordado, administrará los recursos de conformidad con lo previsto en el contrato de fiducia por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO trasladándolos al FIDEICOMISO RECURSOS COMPLEJO BD BARRANQUILLA.

LOS RECURSOS APORTADOS MÁS LOS RENDIMIENTOS GENERADOS AL IGUAL QUE LOS INTERESES SI A ELLOS HUBIERE LUGAR SE DEJARÁN A DISPOSICIÓN DE LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA DENTRO DE LOS TREINTA (30) DÍAS SIGUIENTES AL VENCIMIENTO DEL PLAZO PREVISTO EN LA CLÁUSULA SIGUIENTE, O DE SU PRÓRROGA, SIEMPRE QUE EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR NO HUBIERE ACREDITADO EL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN LA MENCIONADA CLÁUSULA. LOS RECURSOS APORTADOS Y SUS RENDIMIENTOS GENERADOS Y LOS INTERESES LUEGO DE CUMPLIDAS LAS CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS POR EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, SERÁN DE EL FIDEICOMISO. LOS RENDIMIENTOS E INTERESES, NO SERÁN IMPUTABLES AL VALOR DEL APORTE QUE SE OBLIGARON A ENTREGAR LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA Y ESTARÁN DESTINADOS AL DESARROLLO DEL PROYECTO.

PARÁGRAFO.- EL RIESGO DE LA PÉRDIDA DE VALOR DE LOS RECURSOS ENTREGADOS A ACCIÓN, COMO PRODUCTO DE LA PÉRDIDA DE VALOR DE LAS INVERSIONES REALIZADAS POR ÉSTA CON TALES RECURSOS A TRAVÉS DE LAS CARTERAS COLECTIVAS, SERÁ PARA LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA EN EL EVENTO QUE NO SE DEN LAS CONDICIONES NECESARIAS PARA LA ENTREGA DE RECURSOS DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA SIGUIENTE, Y DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR EN CASO CONTRARIO.

CUARTA.- CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS.- ACCIÓN trasladará los recursos aportados por LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA al FIDEICOMISO RECURSOS COMPLEJO BD BARRANQUILLA, en los términos establecidos en el contrato de fiducia que dio origen al FIDEICOMISO, una vez se cumplan los siguientes requisitos, que son idénticos a los establecidos en el mencionado contrato de fiducia mercantil para dar por culminada la ETAPA PREOPERATIVA:

1. La Licencia de Construcción, con constancia de ejecutoria. El titular de la licencia de construcción será EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en los términos del Decreto 564 de 2006.
2. Que EL INMUEBLE haga parte de los activos del FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA y que el mismo cuente con un estudio de títulos realizado por un abogado y aprobado por ACCIÓN.
3. La entrega por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, de un número mínimo de contratos de vinculación a el FIDEICOMISO debidamente firmados por las partes y con la totalidad de los documentos soportes de la información exigida por ACCIÓN, cuyos compromisos de aporte asciendan al Setenta por Ciento (70%) del área total de las BODEGAS que forman parte del presente fideicomiso y los recursos sean suficientes para ejecutar la construcción del PROYECTO, de conformidad con el presupuesto que sea





FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2
 ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
 CONTRATO DE VINCULACION
 REFERENCIA Bodega No. _____
 Página 8 de 15

- entregado por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a ACCIÓN mediante documento ANEXO que será parte integral del presente contrato. Recursos que son considerados por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR como suficientes para adelantar la construcción del PROYECTO, de conformidad con la certificación emitida por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, su contador público y revisor fiscal. Los compromisos de aporte establecidos en cada contrato de vinculación se tendrán en cuenta para los efectos anteriores siempre que se encuentren al día conforme a lo previsto en el respectivo contrato de vinculación.
4. Concepto favorable acerca de la obtención del punto de equilibrio entregado por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el INTERVENTOR. La determinación del punto de equilibrio es responsabilidad exclusiva y excluyente de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, ACCIÓN no participa en la determinación del mismo.

El término para el cumplimiento de dichas condiciones, será de diez (10) meses contados a partir del treinta (30) de septiembre de 2013, fecha que podrá prorrogarse por una sola vez, de manera automática, por decisión del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, por un plazo de diez (10) meses adicionales.

Vencido el plazo previsto en los contratos de vinculación, o el de sus prórrogas si las hubieren pactado, sin que se haya logrado el cumplimiento de las condiciones antes enunciadas, LA FIDUCIARIA procederá a restituir a cada uno de LOS BENEFICIARIOS DE AREA los recursos por ellos aportados, y a liquidar EL FIDEICOMISO.

SI LOS BENEFICIARIOS DE AREA solicitan la terminación del presente contrato y por tanto la devolución de los recursos aportados hasta esa fecha, antes de que se cumplan las condiciones contenidas en la presente cláusula, estando EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR dentro del término para acreditarlas, ACCION devolverá los recursos junto con los rendimientos generados mediante cheque girado a LOS BENEFICIARIOS DE AREA con cruce restrictivo puesto a su disposición en las oficinas de ACCION en la ciudad de Bogotá, previo el descuento del valor establecido en la cláusula novena del presente contrato.

QUINTA.- VINCULACIÓN DE LOS BENEFICIARIOS DE AREA.- Cumplidas las condiciones establecidas en la cláusula cuarta dentro del plazo previsto, LOS BENEFICIARIOS DE AREA se tendrán como tales para todos los efectos, respecto del FIDEICOMISO, y en tal virtud, una vez efectuados por ellos la totalidad de los aportes a que se obligan en el cronograma de aportes contenido en la primera página del presente documento, mediante la suscripción del presente contrato, y terminado por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR la EL PROYECTO, les será transferido el dominio y la posesión a título de beneficio del área mencionada en la primera página del presente documento, transferencia que le hará en su oportunidad ACCION como vocera del FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA. La nomenclatura e identificación de (l) (los) inmueble (s) es provisional; la definitiva será la que asigne la autoridad competente.

SEXTA.- CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD INMOBILIARIA.- La descripción detallada de la cabida del área que le será transferida a LOS BENEFICIARIOS DE AREA por EL FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA, al igual que las especificaciones generales de construcción del PROYECTO, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Las características generales aparecen en el Listado de Especificaciones Anexo No. 1. **NO OBSTANTE LO ANTERIOR, ES CLARO QUE LOS BENEFICIARIOS DE AREA ACEPTAN DESDE LA SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE DOCUMENTO QUE LAS ESPECIFICACIONES**



FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2
 ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
 CONTRATO DE VINCULACION
 REFERENCIA Bodega No. _____
 Página 9 de 15

TÉCNICAS Y DISEÑO DEL PROYECTO EN GENERAL DEL PROYECTO COMPLEJO BD BARRANQUILLA podrá ser modificado a su leal saber y entender por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en todo aquello que no contrarie la normatividad vigente y siempre que no afecte de manera sustancial el derecho específico adquirido de algún BENEFICIARIO DE ÁREA, evento en el cual se requerirá del consentimiento de dicho BENEFICIARIO DE ÁREA.

Las dimensiones de muros, cielos, ventanas, espacios, alturas y demás podrán variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso constructivo. Se pueden presentar variaciones en materiales, acabados, colores, formas, diseño de elementos, dimensiones y texturas entre otros factores, teniendo claro que las variaciones no significarán en ningún caso disminución en la calidad de la obra o en los acabados de ellos inmuebles. En la transferencia de dominio a título de beneficio de la (s) unidad (es) individual (es) a LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA se incluirá el coeficiente de copropiedad en los bienes comunes, todo ello bajo el entendido que las funciones de ACCION son totalmente independientes al desarrollo del proyecto, sus desarrollos específicos y sus especificaciones, el cual es responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

PARÁGRAFO.- LOS BENEFICIARIOS DE AREA no intervendrán directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción del PROYECTO y en general del PROYECTO COMPLEJO BD BARRANQUILLA.

SÉPTIMA.- GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO.- LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA conocen y aceptan que el PROYECTO estará sometido al régimen de Propiedad Separada u Horizontal de conformidad con la Ley 675 de 2001, reglamento que se obligan a cumplir, al igual que sus causahabientes a cualquier título.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR garantiza a LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA que no se ha enajenado a ninguna persona el (los) inmueble (s) a que hace referencia este contrato y declara que se hará su entrega libre de registro de demanda civil, gravamen de uso y habitación, arrendamiento por escritura pública, patrimonio de familia no embargable, 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 (los) Inmueble (s).

LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA aceptan que en cuanto a hipotecas, el predio que sea transferido al FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA, podrá ser gravado con una hipoteca de primer grado constituida a favor de entidades financieras vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia o entidades financieras legalmente constituidas conforme a la legislación del país de su domicilio social, que financie la construcción del PROYECTO. En todo caso **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** se obliga a cancelar dicho gravamen en cuanto se refiera a la (s) unidad (es) inmobiliaria (s) mencionada (s) en el presente contrato, antes o simultáneamente con la transferencia del dominio de dicha (s) unidad (es).

OCTAVA.- DECLARACIÓN DE LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA CON RESPECTO AL PROYECTO.- LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA con la firma del presente contrato aceptan que EL PROYECTO y en general el PROYECTO COMPLEJO BD BARRANQUILLA, que se ha de construir y desarrollar sobre el bien inmueble que hacen parte de los activos del FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA, es responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quien por la vinculación de LOS BENEFICIARIO DE



FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
CONTRATO DE VINCULACION
REFERENCIA Bodega No. _____
Página 10 de 15

AREA no pierde tal calidad, y que ACCION será la titular de los bienes que conformen el FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA y FIDEICOMISO, sin injerencia en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en virtud de la presente vinculación.

NOVENA.- MORA EN EL PAGO DE LOS APORTES.- EN EL EVENTO EN QUE LOS BENEFICIARIOS DE AREA INCURRA (N) EN MORA POR MÁS DE TREINTA (30) DÍAS EN LA ENTREGA DE LOS RECURSOS DE UNA O VARIAS DE LAS CUOTAS PREVISTAS EN EL CRONOGRAMA DE APORTES DEL PRESENTE CONTRATO, SIN PERJUICIO DE LA POSIBILIDAD DE COBRO DE LOS INTERESES MORATORIOS PREVISTOS EN LA CLÁUSULA SEGUNDA, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR PODRÁ SOLICITAR A ACCIÓN LA RESTITUCIÓN DE LOS APORTES ENTREGADOS HASTA ESA FECHA POR LOS BENEFICIARIOS DE AREA, MENOS EL GRAVAMEN A LOS MOVIMIENTOS FINANCIEROS, EL VALOR DE LA COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN DE LA FIDUCIARIA Y UN VALOR EQUIVALENTE AL VEINTE POR CIENTO (20%) DEL VALOR TOTAL DE LOS APORTES QUE SE COMPROMETEN A ENTREGAR LOS BENEFICIARIOS DE AREA EN VIRTUD DEL PRESENTE CONTRATO: EN TODO CASO, DICHA SUMA NO PODRÁ SER SUPERIOR AL VALOR TOTAL DE LAS SUMAS EFECTIVAMENTE APORTADAS: QUEDANDO EN LIBERTAD EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR DE VINCULAR CON RELACIÓN A LA UNIDAD DE QUE TRATA EL PRESENTE CONTRATO, OTROS TERCEROS.

DÉCIMA.- TERMINACION UNILATERAL.- SI LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA solicitan la terminación del presente contrato y por tanto la devolución de los recursos aportados después de cumplidas las condiciones contenidas en el numeral 8.1, de la cláusula octava del contrato de fiducia mercantil que dio origen al FIDEICOMISO para la culminación de la ETAPA PREOPERATIVA que son los mismos establecidos en la cláusula cuarta del presente contrato de vinculación, y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR las acreditó dentro del término establecido para ello en el contrato, ACCIÓN devolverá los recursos junto con los rendimientos generados mediante cheque girado a LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA con cruce restrictivo puesto a su disposición en las oficinas de ACCIÓN en la ciudad de Bogotá, previo el descuento del valor establecido en la cláusula anterior, el gravamen a los movimientos financieros y de la comisión de administración de la fiduciaria. Lo anterior se realizará siempre que hubieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, en caso contrario, LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA deberán esperar a que se vincule un tercero a la (s) unidad (as) establecidas en la parte inicial del presente contrato. Para lo cual EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá remitir una carta a la Fiduciaria indicando el valor a devolver a LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y el valor a retener a título de pena.

PARÁGRAFO: Cualquier reclamación que se genere por parte de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA derivada de las sanciones por mora establecidas o desistimiento establecidas en el presente contrato, deberá dirigirse por parte de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA exclusivamente a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR; por lo cual, desde ya, LOS BENEFICIARIO DE ÁREA y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obligan a mantener indemne a ACCIÓN por los antedichos conceptos.

DÉCIMA PRIMERA.- TITULO EJECUTIVO: Las sumas a que se obligan LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA en el Cronograma de Aportes podrán ser exigibles por la vía ejecutiva por ACCIÓN, de conformidad con las Instrucciones que para el efecto imparta EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicialmente, y para ello bastará la presentación de este contrato, y la manifestación de ACCIÓN de no haber



FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
CONTRATO DE VINCULACION
REFERENCIA Bodega No. _____
Página 11 de 15

recibido las sumas. Los costos que se causen por el cobro serán asumidos por LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA. Para dar inicio a las acciones ejecutivas se requerirá expresa instrucción de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y dichas actuaciones se realizarán por ACCIÓN bajo cuenta, riesgo y responsabilidad del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

DECIMA SEGUNDA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA.- La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio fiduciario de la (s) unidad (es) a la (s) que se refiere este contrato, la cual se efectuará como cuerpo cierto, junto con los coeficientes de copropiedad que le correspondan de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será (n) otorgada (s) por ACCION como vocera del FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR como gerente responsable de la construcción y por LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA o por sus cesionarios, en la fecha y notaría que informe EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR a LOS BENEFICIARIOS DE AREA, con al menos treinta (30) días calendario de anticipación, de acuerdo con lo previsto en la primera hoja de este contrato, siempre y cuando LOS BENEFICIARIOS DE AREA hayan cumplido todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, especialmente haber cancelado la totalidad de sus aportes, y, en caso de requerir financiación tener el crédito aprobado, con el cumplimiento de los requisitos exigidos por la entidad financiera, o la firma del contrato de leasing con la entidad correspondiente. No obstante lo anterior, la firma de la escritura de transferencia de dominio a título de beneficio podrá aplazarse o adelantarse por acuerdo previo y escrito de las partes, sin perjuicio de que continúen causándose intereses de mora para LOS BENEFICIARIOS DE AREA por la prórroga que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR le conceda en el evento en que aún existan aportes pendientes. ACCIÓN otorgará la escritura pública por fuera del despacho notarial, si es del caso, de conformidad con las facultades otorgadas por el Decreto 2148 de 1983.

Será responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y de LOS BENEFICIARIOS DE AREA tener listos los documentos que deban protocolizarse con la escritura pública contentiva de la transferencia.

SI LOS BENEFICIARIOS DE AREA SE NEGAREN 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, SI TRANSCURRIDO ESTE PLAZO NO COMPARECEN A LA FIRMA DE LA CITADA ESCRITURA, LOS BENEFICIARIOS DE AREA SE OBLIGAN A CANCELAR A FAVOR DE ACCION UNA REMUNERACIÓN DE UN (1) SALARIO MÍNIMO LEGAL MENSUAL VIGENTE PAGADERO MES VENCIDO POR CADA MES O FRACCIÓN QUE TRANSCURRA ENTRE EL VENCIMIENTO DE LOS CINCO (5) DÍAS Y LA FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA POR SU PARTE. TAMBIÉN SE CAUSARÁ ESTA REMUNERACIÓN EN EL EVENTO EN QUE LOS BENEFICIARIOS DE AREA NO SOLICITEN ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS CORRESPONDIENTE EL REGISTRO DE LA ESCRITURA DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO, DENTRO DE LOS QUINCE (15) DÍAS HÁBILES SIGUIENTES A LA FECHA EN LA QUE LE SEAN ENTREGADAS LAS COPIAS DEL INSTRUMENTO PÚBLICO EXTENDIDAS PARA TAL FIN,

Teniendo en cuenta que la transferencia podrá protocolizar el formulario de pago del impuesto predial del lote en mayor extensión, el impuesto que se cause exclusivamente sobre la (s) unidad (es) será (n) por cuenta de LOS BENEFICIARIOS DE AREA a partir del instante en que se adeude dicho impuesto.



FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
CONTRATO DE VINCULACION
REFERENCIA Bodega No. _____
Página 12 de 16

DECIMA TERCERA.- ENTREGA MATERIAL.- EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR informará a LOS BENEFICIARIOS DE AREA la fecha de la entrega material de la (s) unidad (es) inmobiliaria (s), la cual se perfeccionará mediante acta suscrita por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y LOS BENEFICIARIOS DE AREA.

A partir del mes al que corresponda el día en que se entregue materialmente la (s) unidad (es) inmobiliaria (s), serán del cargo de LOS BENEFICIARIOS DE AREA la totalidad de las obligaciones inherentes a la tenencia de (l) (los) inmueble (s), tales como servicios públicos, impuestos, tasas y contribuciones, cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, etc.

No podrán abstenerse LOS BENEFICIARIOS DE AREA de recibir la (s) unidad (es) inmobiliaria (s) por razón de no aceptar el estado de acabados o detalles, para lo cual podrán dejar las constancias que consideren pertinentes en el acta de entrega. Por tanto si se abstienen de recibir la unidad sin causa justificada, ésta se tendrá por entregada a satisfacción para todos los efectos. En este evento, la llave de la unidad quedará a disposición de LOS BENEFICIARIOS DE AREA en las oficinas de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

Si por cualquier circunstancia las partes acordasen entregar el (los) inmueble (s) antes de otorgarse la escritura pública de transferencia a título de beneficio, la entrega se hará a título de mera tenencia.

En ningún caso EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR será responsable de las demoras en que puedan incurrir las Empresas Públicas en la instalación y el mantenimiento de los servicios públicos ni privados tales como acueducto, alcantarillado, gas, energía y telefonía. Sin embargo la conexión de la línea telefónica y la instalación de la misma, así como su aparato telefónico, corren por cuenta exclusiva de LOS BENEFICIARIOS DE AREA.

DÉCIMA CUARTA.- GASTOS.- Los gastos notariales de la escritura de transferencia del dominio serán por cuenta de LOS BENEFICIARIOS DE AREA y de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR por partes iguales. Los gastos del Impuesto de registro y los derechos de Registro serán por cuenta de LOS BENEFICIARIOS DE AREA exclusivamente. Todos los gastos de constitución y cancelación de hipotecas sobre la unidad respecto de la cual se vinculan LOS BENEFICIARIOS DE AREA (derechos notariales, impuesto de registro, derechos de registro, etc.), serán por cuenta de éstos. Se exceptúa de lo aquí previsto los gastos de cancelación de la hipoteca en mayor extensión que eventualmente garantice un crédito constructor, los cuales serán cubiertos por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

DÉCIMA QUINTA.- IMPUESTOS Y OTROS GASTOS.- EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a entregar en Paz y a Salvo el (los) inmueble (s) por concepto de gravámenes, tributos, 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, o la entrega de (l) (los) inmueble (s), lo primera que suceda, salvo en lo que se refiera a una contribución eventual de valorización que se llegare a causar, cobrar o liquidar a partir de la fecha de este documento, la cual será de cargo de LOS BENEFICIARIOS DE AREA, inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para el (los) inmueble (s) y luego con la tarifa individual que se facture.

DÉCIMA SEXTA.- LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS.- EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR hará entrega del inmueble objeto de este contrato, en paz y a salvo por todo concepto de los servicios públicos básicos de que estará

352



FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
CONTRATO DE VINCULACION
REFERENCIA Bodega No. _____
Página 13 de 15

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 **LOS BENEFICIARIOS 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 DESARROLLADOR** de conformidad con la ley. **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** se obligan 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 DESARROLLADOR** ó por el Administrador Provisional y luego de conformidad a lo acordado por la Asamblea de Copropietarios.

DÉCIMA SEPTIMA.- REMUNERACIÓN.- ACCION tendrá derecho por la inversión de los recursos del FIDEICOMISO en las Carteras Colectivas a aplicar lo previsto en el Reglamento de las mismas, el cual **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** conocen y aceptan. En el evento de darse las condiciones establecidas en la cláusula cuarta anterior, la remuneración a la cual tendrá derecho ACCION será asumida por **EL FIDEICOMISO**. Si por el contrario, no se dan las condiciones para dar inicio a la etapa operativa del **EL FIDEICOMISO**, ACCION tendrá derecho a descontar de los recursos que habrá de reintegrar a **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** el equivalente al cincuenta por ciento (50%) de un Salario Mínimo Legal Mensual Vigente.

En el evento que se realice una cesión del presente contrato por parte de **LOS BENEFICIARIOS DE AREA**, se generará a favor de la fiduciaria la comisión establecida en la cláusula denominada **CESIÓN**.

DÉCIMA OCTAVA.- VIGENCIA.- El término de duración del presente contrato será el necesario para el cumplimiento de su objeto.

DÉCIMA NOVENA.- TERMINACIÓN.- Este encargo terminará al cumplimiento del término pactado para su expiración o anticipadamente por las siguientes causas:

- 19.1. Por haberse cumplido plenamente su objeto.
- 19.2. Por la disolución de la Entidad Fiduciaria.
- 19.3. Por las causales previstas en el presente contrato.
- 19.4. Por las causales previstas en la ley.
- 19.5. Por común acuerdo entre las partes.

VIGESIMA.- CESIÓN.- **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** sólo podrán ceder en todo o en parte el presente contrato, con la autorización de **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** y **ACCION** respecto del cesionario, para lo cual deberá cancelarse a favor de **ACCION** una suma equivalente a medio salario mínimo legal mensual vigente (0.5 SMLMV); dicha comisión no aplicará en el evento que el cesionario sea una entidad de LEASING. En todo caso, **ACCION** se reserva el derecho de aceptar o no la cesión.

VIGESIMA PRIMERA.- 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.

VIGESIMA SEGUNDA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN.- Para los fines previstos por la Superintendencia Financiera de Colombia, **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** se obligan a entregar información veraz y verificable, y a





FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2
 ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
 CONTRATO DE VINCULACION
 REFERENCIA Bodega No. _____
 Página 14 de 15

actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por ACCION al momento de la vinculación; el no suministro de dicha información será causal de terminación del presente contrato.

VIGESIMA TERCERA.- DECLARACIÓN.- LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA declaran conocer y aceptar que:

- 23.1. En desarrollo del presente contrato, la gestión de ACCION 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 de los inmuebles que forman o formarán parte del PROYECTO.
- 23.2. ACCION no participa en el desarrollo del PROYECTO, ni como constructor, ni como gerente, ni como promotor, ni como Interventor. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el Proyecto, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del PROYECTO y el PROYECTO COMPLEJO BD BARRANQUILLA.
- 23.3. ACCION no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean girados a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con autorización del INTERVENTOR, por el FIDEICOMISO, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a ACCION por los conceptos contenidos en la anterior declaración.

VIGÉSIMA CUARTA.- ESTIPULACIONES.- Las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales o escritas 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.

VIGÉSIMA QUINTA.- PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO Y EDUCACIÓN FINANCIERA

25.1 DECLARACIÓN DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y LOS BENEFICIARIO(S) DE AREA: En calidad de FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO(S) declaro(amos) que lei(mos) detenidamente el presente contrato, que éste fue redactado con base en el principio de la autonomía de la voluntad y equilibrio contractual entre las partes, con letras legibles y fáciles de leer a simple vista y entendi(mos) y, aceptamos su contenido, especialmente los derechos y obligaciones para todas las partes contratantes y los costos financieros por servicios y productos aquí contenidos.

25.2 DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO: ACCION cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones las siguientes: a) Dar trámite a las quejas contra ACCION en forma objetiva y gratuita. b) Ser vocero del Consumidor Financiero de cualquier parte del país ante ACCION. c) Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y ACCION.

Para la presentación de peticiones, reclamos o quejas al DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO, deberá dirigirse a:

394



FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
CONTRATO DE VINCULACION
REFERENCIA Bodega No. _____

Página 15 de 15

Principal: EDUARDO GONZÁLEZ DÁVILA

egdavila@heritage.com.co; juampasua@gmail.com

Suplente: JOSÉ ANTONIO MOJICA

jmojica@menez@hotmail.com

Dirección: Calle 93 No. 14 - 71 Oficina 402, Bogotá (Colombia)

Teléfonos: 6214418, 6214378

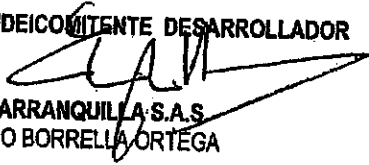
Fax: 6214378

25.3 EDUCACIÓN FINANCIERA: Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta ACCION diríjase a nuestra página web www.accion.com.co o solicite información personalizada en cualquiera de nuestras oficinas en todo el país, antes de la celebración del presente contrato, durante su ejecución e incluso después de la terminación del mismo. Igualmente si requiere información más precisa y detallada acerca de sus derechos y responsabilidades como consumidor financiero, diríjase al link especialmente creado para esto por la Superintendencia Financiera de Colombia www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm.

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de Bogotá, en tres originales del mismo tenor y valor, uno para EL(LOS) BENEFICIARIO(S) ÁREA, otro para EL FIDEICOMITENTE y otro para ACCION, en la fecha señalada en la primera hoja de este documento.

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de Bogotá, en tres originales del mismo tenor y valor, uno para LOS BENEFICIARIOS DE AREA, otro para EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y otro para ACCION, en la fecha señalada en la primera hoja de este documento.

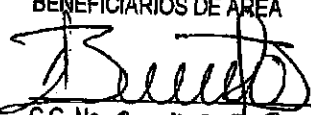
EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR


BD BARRANQUILLA S.A.S.
EMILIO BORRELLA ORTEGA
c.e.
Representante Legal

LA FIDUCIARIA


Fm
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
Nombre:
c.c.

BENEFICIARIOS DE AREA


C.C. No. 60302999

C.C. No.

355

**** ACCION FIDUCIARIA ****
Rad No: 20180917-400-442199-1
Fecha: 17/09/2018 17:08:19->220
Para: PRABYC INGENIEROS S.A.S.
De: ANDREA HERRAN



Bogotá D.C 17 de Septiembre 2018

Señores
PRABYC INGENIEROS S.A.S.
Atn; Angela Ayala
Carrera 16 # 93A-36 / Oficina 701
Ciudad

No de Radicado 666364

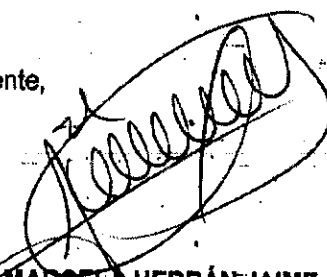
**REFERENCIA: TRASLADO DERECHO DE PETICION
FA-2180 FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE II**

Respetados Señores:

De manera atenta nos permitimos dar traslado al derecho de petición expuesto por la señora **BETULIA DE LA CONCEPCION BOHADA BALEGUERA** en su calidad de Beneficiaria de Area, radicada en nuestras instalaciones con fecha 29 de Agosto 2018, para que **PRABYC INGENIEROS S.A.S.** en calidad de Fideicomitente Desarrollador del **FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE II**, atienda las inquietudes y solicitudes allí expuestas, quedamos atentos a sus comentarios.

No siendo más el motivo de la presente me suscribo, no sin antes reiterar nuestra vocación de servicio y nuestro compromiso de atención constante, en lo cual estamos trabajando para mejorar cada día.

Cordialmente,

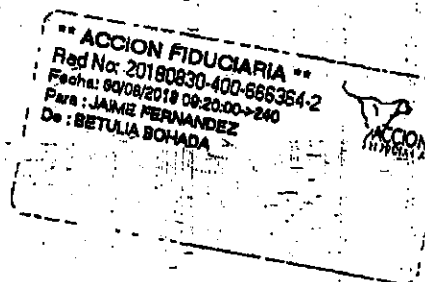

ANDREA MARCELA HERRÁN JAIME
Administradora de Negocios Fiduciarios
Oficina Calle 93
Elaboro: Jelmmy Bernal

www.accion.com.co

Recibí en MF
21-Sept-18
00:30 AM

356

Bogotá, 28 de agosto de 2018



Señores
ACCION FIDUCIARIA
Calle 85 No9-65
Bogotá.

AUG 29 '18 PM 2:33

Asunto: Derecho de Petición Fideicomiso Marentus.

Yo BETULIA DE LA CONCEPCION BOHADA BALAGUERA, identificada con cedula de ciudadanía No.60.323.999 expedida en la ciudad de Cúcuta, con domicilio en la carrera 9 No. 11-74 Piso 2 de Bogotá, en ejercicio del Derecho de Petición consagrado en el art. 23 de la Constitución Política de Colombia y de conformidad con la ley 1755 de 2015, y demás normas concordantes respetuosamente me dirijo a ustedes, con fundamento en los siguientes:

HECHOS:

1. Desde el año 2014 me vinculé al proyecto marentus realizando una inversión en la Bodega A3 por la cual cancelé a través de ACCION FIDUCIARIA la cantidad de OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE PESOS M/CTE (\$832.302.427) proyecto promocionado y comercializado por la firma BD PROMOTORES S.A.S. y construido por-ustedes.
2. En el proceso de venta siempre se me informó que el proyecto correspondía a la sociedad BD PROMOTORES S.A.S Y PRABYC INGENIEROS S.A.S y de esta forma consta hasta la fecha en el contrato donde registran la compra de terreno, en el cual establece que cada firma es propietaria del 50% del proyecto, de la misma forma se me informó que las bodegas se entregarían a finales del año 2016, demora la cual ha generado un detrimento patrimonial toda vez que dicha inversión se realizó con el fin de obtener los rendimientos que me fueron proyectados como incentivo para realizar los pagos y cuyas utilidades a la fecha no percibo.
3. Como resultado del continuo incumplimiento, elevé en reiteradas ocasiones la solicitud de desistimiento ante BD PROMOTORES S.A.S, quienes en el mes de Abril de 2018 y de acuerdo a documentación que anexo a esta petición, dieron por aceptada mi solicitud de reintegro, viéndome

perjudicada en el lucro cesante y daño emergente causado por el incumplimiento de PRABYC INGENIEROS.A.S no solamente en la entrega de la bodega A3, sino en la carencia absoluta de información en cuanto a avances de obra y estado actual del proyecto.

4. Como producto de la aceptación por parte de BD PROMOTORES S.A.S a mi petición de desistimiento, se me hizo firmar una documentación dirigida a ACCION FIDUCIARIA, quienes me informan que será PRABYC INGENIEROS y no BD PROMOTORES S.A.S quien deberá avalar mi petición, sin que yo haya sido notificada de los cambios de administración del proyecto o las negociaciones internas que las firmas involucradas hayan realizado, lo que constituye no solo un aumento en el cumplimiento contractual sino el maltrato, desinformación y aprovechamiento por parte de PRABYC INGENIEROS S.A.S, BD PROMOTORES COLOMBIA S.A.S Y ACCION FIDUCIARIA sobre los recursos entregados en mi calidad de participante del proyecto marentus.
5. El pasado 29 de Junio de 2018 remití ante PRABYC INGENIEROS, derecho de petición solicitando la devolución total de los recursos entregados en dicho proyecto, toda vez que por el continuo incumplimiento se me ha generado un lucro cesante y daño emergente sobre los montos entregados a ACCION FIDUCIARIA administrador del fidelcomiso que respalda la compra de la bodega en mención.
6. Como respuesta del oficio antes mencionado, y el cual aportaré en el acápite de anexos, PRABYC INGENIEROS me confirmó la devolución de los recursos mencionados en los presentes hechos sin afectación alguna, motivo por el cual solicito a ACCION FIDUCIARIA las siguientes peticiones, toda vez que bajo su administración se encuentra el fidelcomiso del proyecto MARENTUS CENTRO EMPRESARIAL.

Con Base en los hechos descritos con anterioridad y ante el flagrante maltrato que he recibido por parte de las firmas vinculadas en el presente derecho de petición, me permito realizar las siguientes

PETICIONES

1. Se me informe porque ACCION FIDUCIARIA no ha notificado a la fecha a los propietarios de las bodegas, el cambio de administración del proyecto, toda vez que BD PROMOTORES COLOMBIA S.A.S informó no tener manejo ni competencia para brindar información al respecto siendo dicha firma quien realizó la vinculación comercial como consta en el acérbo probatorio que obra en mi poder.
2. Que se me remita por parte de ACCION FIDUCIARIA, toda la documentación necesaria para el debido trámite y diligenciamiento de esta petición, que dé no ser su competencia y de acuerdo a los términos de ley establecidos en el decreto 1755 de 2015 se corra traslado a la entidad que corresponda a fin de atender mi petición.

358

3. Se me informe de manera clara, precisa y oportuna, la fecha en la que se emitirá el pago a mi nombre de los valores entregados al proyecto hace mas de 2 años y bajo los cuales a la fecha no obtengo rendimiento alguno, de no ser su competencia solicito se corra traslado a quien corresponda de acuerdo a los términos de ley establecidos en el decreto 1755 de 2015.
4. Se me informe de manera precisa y detallada las razones por las cuales a pesar de haber sido enviada esta petición a las oficinas de PRABYC INGENIEROS, a la fecha no he sido notificada del trámite de devolución por parte de ACCION FIDUCIARIA.
5. Se me informe porque la petición de reintegro, ésta aún sigue siendo objeto de dilación por parte de PRABYC INGENIEROS y ACCION FIDUCIARIA.

ANEXOS

- Respuesta de PRABYC BARRANQUILLA en la cual se acepta la solicitud de desistimiento frente al proyecto MARENTUS.

Recibo Notificaciones en la Carrera 9 No. 11-74 Piso 2 en la Ciudad de Bogotá.

Atentamente

BETULIA DE LA CONCEPCION BOHADA BALAGUERA
C.C 60.323.999 expedida en Cúcuta

Con Copia Superintendencia Financiera de Colombia.



359



JUR-BAQ-0105

Barranquilla, 27 de julio de 2.018

Señora

BETULIA DE LA CONCEPCIÓN BOHADA BALAGUERA

Carrera 9 No. 11 - 74 Piso 2

Bogotá D.C.

Asunto: DERECHO DE PETICIÓN

Respetada Señora Betulia,

En atención al asunto de la referencia, a continuación, damos respuesta a sus peticiones de manera clara, precisa y oportuna:

1. Aceptamos su desistimiento sin penalidad, y procederemos a informar a la fiduciaria de tal determinación.
2. La devolución de los recursos aportados se realizará a través de la fiduciaria en aproximadamente 90 días, en la cuenta bancaria autorizada o en cheque a su nombre.
3. Procedemos a informar a la fiduciaria del desistimiento con el fin de iniciar el trámite correspondiente.
4. No tenemos reporte por parte de BD Promotores de su desistimiento, conocemos de esta decisión a través del derecho de petición que nos radicó. Tampoco entendemos las razones que llevaron a los funcionarios de BD Promotores a dar trámite a su desistimiento cuando ellos no tenían facultades para ello desde el mes de febrero de 2.018, no obstante, su comunicación de desistir del negocio y nuestra aceptación a la misma, sin penalidad alguna, serán informadas a la fiduciaria y con ello iniciar los procedimientos orientados para la devolución de los recursos aportados, en el tiempo mencionado líneas arriba.
5. Nos encontramos en un proceso de re estructuración desde el mes de febrero de 2.018, acto que se a realizado por etapas, teniendo una etapa primera de estudio integral del proyecto en su campo financiero, jurídico, comercial, técnico, administrativo, etc., una vez finalizada, se procede a una segunda etapa, de decisiones, direccionando el proyecto a la realidad actual del país y procurando los mayores beneficios a los clientes, con posterioridad, llegamos a la tercera etapa, de información a los clientes de las decisiones tomadas, en cuya etapa nos encontramos, iniciando con los Partícipes (clientes de Lado B-FIDIS) y finalizando con los Beneficiarios de Área (clientes lado A). Sin embargo y teniendo en cuenta que usted tuvo acercamiento con BD Promotores, son ellos los llamados a transmitirle, de manera previa, la información, acto que no

Carrera 14 No. 83 A-36
Oficina 701
PBX: 644 5700
FAX: 644 5719
Bogotá D.C. Colombia

Avenida Atahualpa OE1 16
Rumiupamba Of. 401
Tel. (593) 23517091
Ed. Atahualpa Business
Quito - Ecuador

Calle 24 No. 3 - 65
Oficina 703
Edificio Banco de Bogotá
PBX: (5) 4395018

Carrera 51b No. 82 - 12
PBX: (5) 3 780029
Barranquilla - Colombia
www.prabyc.com.co



Prabyc
Ingenieros

hicieron y, por el contrario, conociendo que ya no estaban autorizados, recibieron sus documentos y tramitaron ante la fiduciaria el desistimiento, obteniendo los resultados relatados por usted en el documento, cuando el deber ser, era, haberla direccionado a Prabyc Ingenieros para proceder a realizar el trámite pertinente.

Por lo anterior quedamos en libertad de ofrecer y vender el inmueble a terceros.

Esperamos de esta manera haber resuelto sus peticiones.

Cordialmente,

NATALIA I. BERMÚDEZ CARMONA

Abogado sucursal Barranquilla

PRABYC INGENIEROS S.A.S.

NIT. 800.173.155-7

Carrera 16 No. 93 A - 36
Oficina 701
PBX: 644 5700
FAX: 644 5719
Bogotá D.C. Colombia

Avenida Atahualpa OE1 15
Rumipamba Of. 401
Tel. (593) 23317091
Ed. Atahualpa Business
Quito - Ecuador

Calle 24 No. 3 - 65
Oficina 705
Edificio Banco de Bogotá
PBX: (5) 4395018

Carrera 51b No. 82 - 17
PBX: (5) 3 780029
Barranquilla - Colombia
www.prabyc.com.co

361

Señores

JUZGADO VEINTIOCHO (28) CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Ciudad.

E. _____ S. _____ D. _____

Ref.: CONTESTACION REFORMA DE LA DEMANDA

Demandante: BETULIA DE LA CONCEPCION BOHADA BALAGUERA

Demandando: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo F-A. 3007 FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA, y PRABYC INGENIEROS S.A.S., EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE.

Radicado: 2019 – 542

DANIEL EDUARDO ARDILA PAEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.026.272.654 de Bogotá D.C., abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional número 280.877 del Consejo de la Judicatura, actuando en mi calidad de apoderado especial de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** sociedad que actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA**, tal y como consta en el poder que se adjunta a la presente, por medio del presente escrito y estando dentro del término legal procedo a contestar la demanda de la referencia en los siguientes términos:

I. PRECISIÓN PRELIMINAR: TÉRMINO PARA CONTESTAR LA REFORMA DE LA DEMANDA

Según auto notificado por estado el 13 de julio de 2020, dentro del proceso de la referencia, se admite reforma a la demanda y se ordena correr traslado por el término de 10 días.

El término para la contestación de la reforma de demanda inicia el día 14 de julio de 2020 y fenece el día 28 de julio de 2020.

En virtud de lo anterior, la presente contestación se presenta en la forma, oportunidad procesal y término pertinente para ello.

II. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS:

Respecto a los hechos referidos por la parte accionante manifiesto lo siguiente:

362

HECHO PRIMERO: ES CIERTO, y esto se constata en los anexos de la demanda.

HECHO SEGUNDO: ES CIERTO, y esto se constata en los anexos de la demanda.

HECHO TERCERO: ES CIERTO, y esto se constata en los anexos de la demanda.

HECHO CUARTO: NO ES UN HECHO la demandante realiza una transcripción literal del contenido del numeral 1. Bajo el título CONSIDERACIONES del CONTRATO DE VINCULACION. Que dice:

"(...)

CONSIDERACIONES:

1. El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR desarrollará bajo su cuenta y riesgo, y con plena autonomía jurídica, financiera, comercial y administrativa la construcción de treinta y siete (37) Bodegas Comerciales de aproximadamente veintiocho mil ciento noventa y tres metros cuadrados (28.193 m2) en total y sus correspondientes parqueaderos. La vinculación de los BENEFICIARIOS DE AREA que se encuentren interesados en adquirir una BODEGA del PROYECTO se efectuará mediante la suscripción de un contrato de vinculación al FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2, en adelante el PROYECTO, que hace parte del PROYECTO COMPLEJO BD BARRANQUILLA. Las características detalladas y demás características del proyecto y la unidad parecen en el listado Anexo No. 1 del presente contrato.

(...)"

HECHO QUINTO: NO ES CIERTO EN LOS TÉRMINOS PLANTEADOS POR LA DEMANDANTE, lo cierto es, que según el certificado de aportes, el cual se allega como anexo a la presente contestación, se establece:

"(...)

DETALLE DE APORTES			
Fecha Contingencia	Fecha Aplicación	Valor Consignado	Observación
30/04/2014	21/07/2014	441.804.609,00	TRASLADO ENTRE ENCARGOS DE LA
18/07/2014	21/07/2014	27.187.984,00	TRASLADO ENTRE ENCARGOS DE LA
22/07/2014	22/07/2014	200.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
01/10/2014	01/10/2014	13.593.992,00	ADICION POR CONSIGNACION
31/10/2014	31/10/2014	13.593.992,00	ADICION POR CONSIGNACION
22/12/2014	22/12/2014	64.376.968,00	ADICION POR CONSIGNACION
23/01/2015	23/01/2015	14.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
05/03/2015	05/03/2015	13.370.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
07/04/2015	07/04/2015	13.593.993,00	ADICION POR CONSIGNACION
23/04/2015	23/04/2015	40.781.979,00	ADICION POR CONSIGNACION
TOTAL CONSIGNADO		\$ 822.382.417,00	

(...)"

363

HECHO SEXTO: NO ES CIERTO EN LOS TÉRMINOS PLANTEADOS POR LA DEMANDANTE, lo cierto es, que según el contrato de vinculación de fecha 31 de julio de 2014, se establecieron las condiciones del contrato de fiducia mercantil al cual se estaba vinculando, tal como se desprende del numeral 2° bajo el título de consideraciones del contrato de vinculación, así:

"(...)

2. Mediante documento privado de fecha treinta (30) de septiembre de 2013 se celebró contrato de fiducia mercantil entre BD BARRANQUILLA S.A.S., en calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en calidad de FIDUCIARIO, en virtud del cual se constituyó el FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2, cuyo texto LOS BENEFICIARIOS DE AREA declaran conocer y aceptar.

Así mismo, en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del FIDEICOMISO BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2, se estableció en el numera 1.12 en la cláusula primera, que el proyecto constaría de etapas, así:

"(...)

1.12. **ETAPAS DEL CONTRATO:** El presente contrato de fiducia mercantil se desarrollará en las siguientes ETAPAS, la primera denominada ETAPA PREOPERATIVA, la segunda, denominada ETAPA OPERATIVA, de conformidad con lo previsto en la cláusula octava siguiente.

(...)"

A lo que la cláusula octava del precitado contrato, estableció que el PERIODO PREOPERATIVO, sería aquel que está determinado para cumplir las condiciones de giro para iniciar la construcción y de la misma manera se indicó que dicho periodo tiene una duración de 10 MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL Y TAL FECHA SE PODRÍA PRORROGAR POR UN PLAZO DE 10 MESES ADICIONALES. Consecuentemente se dispuso que el periodo operativo, es decir la fase en que se desarrolla el proyecto, tuviera una vigencia contemplada en 24 meses contados a partir del cumplimiento de las condiciones de giro.

Por otra parte, referente a las obligaciones y la responsabilidad de Accion Sociedad Fiduciaria actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del F-A. 3007 FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA, respecto de la unidad que se debe transferir a la demandante en el contrato de vinculación se dispone el marco de obligaciones, entre las cuales debe precisarse las siguientes:

364

En efecto, en el CONTRATO DE VINCULACION bajo el título de consideraciones en su numeral 5, establece:

"(...)

LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA se vinculan como tales al FIDEICOMISO BD BARRANQUILLA BODEGAS AREAS FASE 2, con el propósito de que a la terminación del proyecto, el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, les haga entrega material de la unidad (es) inmobiliaria(s) cuyo(s) numero(s) y características generales quedaron mencionadas en la primera parte de este contrato, y que acción como administradora del FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA les efectuó la transferencia del derecho de dominio de la(s) misma(s).

"(...)

HECHO SEPTIMO: NO ES CIERTO EN LOS TÉRMINOS PLANTEADOS POR LA DEMANDANTE, lo cierto es, que efectivamente la demandante procedió a radicar el desistimiento ante ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA en fecha 30 de agosto 2018, la cual procedió a correr traslado al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR "PRBYC INGENIEROS S.A.S." en fecha 17 de septiembre de 2018, mediante No. De Radicado 666364, el cual se anexo a la contestación ya obrante en el expediente.

HECHO OCTAVO: NO ES CIERTO EN LOS TÉRMINOS PLANTEADOS POR LA DEMANDANTE, lo cierto es, que en respuesta al derecho de petición de fecha 15 de julio 2019, se estableció frente a la puntual solicitud, del presente hecho, lo siguiente:

"(...)

- Respecto del documento solicitado en el ítem tercero de su comunicación, nos permitimos manifestar que no es posible remitir copia del mismo por cuanto el documento solicitado se encuentra amparado por la reserva bancaria de acuerdo con lo consagrado en el numeral 4.1 del capítulo noveno del título primero de la circular básica jurídica 007 de 1996.

(...)"

367

Así mismo es importante precisar que en la contestación a la petición fecha 15 de julio 2019 y de acuerdo al clausulado del contrato de vinculación la solicitud de desistimiento se debe dirigir al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

HECHO NOVENO: NO ME CONSTA, teniendo en cuenta que de este trámite no hizo parte la fiduciaria.

No obstante se aclara que mi representada no hizo parte del documento de fecha 27 de julio 2018.

HECHO DECIMO: NO ME CONSTA, teniendo en cuenta que de este trámite no hizo parte la fiduciaria.

No obstante se aclara que mi representada no hizo parte del documento de fecha 27 de julio 2018.

HECHO DECIMO PRIMERO: NO ES CIERTO EN LOS TÉRMINOS PLANTEADOS POR LA DEMANDANTE, como se indicó anteriormente mi representada no hizo parte del documento de fecha 27 de julio 2018; Lo cierto es que en el contrato de vinculación suscrito por la demandante se estableció lo siguiente:

“(...)

DÉCIMA.- TERMINACION UNILATERAL.- SI LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA solicitan la terminación del presente contrato y por tanto la devolución de los recursos aportados después de cumplidas las condiciones contenidas en el numeral 8.1. de la cláusula octava del contrato de fiducia mercantil que dio origen al FIDEICOMISO para la culminación de la ETAPA PREOPERATIVA que son los mismos establecidos en la cláusula cuarta del presente contrato de vinculación, y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR las acreditó dentro del término establecido para ello en el contrato, ACCIÓN devolverá los recursos junto con los rendimientos generados mediante cheque girado a LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA con cruce restrictivo puesto a su disposición en las oficinas de ACCIÓN en la ciudad de Bogotá, previo el descuento del valor establecido en la cláusula anterior, el gravamen a los movimientos financieros y de la comisión de administración de la fiduciaria. Lo anterior se realizará siempre que hubieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, en caso contrario, LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA deberán esperar a que se vincule un tercero a la (s) unidad (es) establecidas en la parte inicial del presente contrato. Para lo cual EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá remitir una carta a la Fiduciaria indicando el valor a devolver a LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y el valor a retener a título de pena.

PARÁGRAFO: Cualquier reclamación que se genere por parte de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA derivada de las sanciones por mora establecidas o desistimiento establecidas en el presente contrato, deberá dirigirse por parte de LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA exclusivamente a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR; por lo cual, desde ya, LOS BENEFICIARIO DE ÁREA y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obligan a mantener indemne a ACCIÓN por los antedichos conceptos.

(...)”

366

HECHO DECIMO SEGUNDO: NO ME CONSTA AL SER UN HECHO AJENO A MI REPRESENTADA, me atengo a lo que se pruebe dentro del proceso.

HECHO DECIMO TERCERO: NO ME CONSTA por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

HECHO DECIMO CUARTO: NO ME CONSTA por lo tanto, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

No obstante, pongo de presente lo mencionado en la contestación del hecho Decimo Primero.

HECHO DECIMO QUINTO: NO ES CIERTO EN LOS TÉRMINOS PLANTEADOS POR LA DEMANDANTE, lo cierto es que, en la certificación entregada a la demandante, se hace mención de:

"(...)

Al 29 de julio de 2019, se encontraron registros de aportes al encargo individual número 1200038176, por valor de OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE PESOS (\$832.302.417,00) MCTE.

(...)"

No obstante el contrato de vinculación efectivamente está terminado, por el desistimiento anteriormente mencionado.

HECHO DECIMO SEXTO: NO ES CIERTO EN LOS TERMINOS PLANTEADOS POR LA DEMANDNATE, No obstante, pongo de presente lo mencionado en la contestación del hecho Séptimo.

HECHO DECIMO SEPTIMO: NO ES CIERTO EN LOS TERMINOS PLANTEADOS POR LA DEMANDNATE, No obstante, pongo de presente lo mencionado en la contestación del hecho Séptimo y hecho decimo.

HECHO DECIMO OCTAVO: NO ES CIERTO EN LOS TERMINOS PLANTEADOS POR LA DEMANDNATE, Conforme a lo dispuesto en la contestación del hecho Sexto.

HECHO DECIMO NOVENO: NO ES HECHO es una precisión sobre la calidad de la demandante y la normatividad aplicable.

368

III. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES:

Me opongo a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones de la demanda teniendo en cuenta lo siguiente:

Primero: El FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA cuya vocera y administradora es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., ha dado cabal cumplimiento a lo que contractualmente se ha obligado tanto en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA, como a las estipulaciones contractuales inmersas en el CONTRATO DE VINCULACIÓN.

Segundo: La entrega material de la unidad inmobiliaria correspondiente contractualmente es de resorte de la sociedad fideicomitente Desarrollador PRBYC INGENIEROS S.A.S. y no del FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA cuya vocera y administradora es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

Tercero: Por las razones anteriormente expuestas, FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA cuya vocera y administradora es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., no puede ser responsable de actos u trámites pendientes por adelantar por parte de terceros, por lo tanto, tampoco puede ser sancionada, ni condenada al pago de las costas y agencias en derecho en el presente proceso.

IV. EXCEPCIONES DE MERITO:

A.- DEBIDO CUMPLIMIENTO A LAS ESTIPULACIONES CONTRACTUALES DEL CONTRATO DE VINCULACIÓN POR EL FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

Es principio general el que los contratos se celebran para ser cumplidos y como consecuencia de su fuerza obligatoria, el que las partes deban ejecutar las presentaciones que emanan de él en forma íntegra, efectiva y oportuna, tal cual como hasta la fecha lo ha hecho el FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA cuya vocera y administradora es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., de suerte que el incumplimiento de las mismas, por falta de ejecución o ejecución tardía o defectuosa, es sancionada por el orden jurídico a título de responsabilidad subjetiva y por culpa, que sólo admite exoneración, en principio, por causas que justifiquen la conducta no imputables al

contratante fallido (fuerza mayor, caso fortuito, hecho de un tercero o culpa del contratante, según el caso y los términos del contrato).

En ese sentido, el CONTRATO DE VINCULACIÓN suscrito el pasado 31 de Julio de 2014, entre la aquí demandante, en su calidad de BENEFICIARIA DE ÁREA, la sociedad BD BARRANQUILLA S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR dentro del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA, y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su calidad de FIDUCIARIA, actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA, es una expresión de la autonomía de la voluntad, y se rige por el principio de "*lex contractus, pacta sunt servanda*" consagrado en el artículo 1602 del Código Civil, según el cual los "*contratos válidamente celebrados son ley para las partes y solo pueden ser invalidado por consentimiento mutuo de quienes los celebran o por causas legales*". En concordancia con la norma anterior, el artículo 1603 de la misma obra, prescribe que los contratos "*deben ser ejecutados de buena fe y, por consiguiente, obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por ley le pertenecen a ella sin cláusula penal*".

Así las cosas, la CLAUSULA PRIMERA.- OBJETO del CONTRATO DE VINCULACIÓN, determina con exactitud:

"(...)

Dado que LOS BENEFICIARIOS DE AREA se vinculan al FIDEICOMISO únicamente con el propósito de recibir, a la terminación del PROYECTO por parte del FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA la (s) unidad (es) inmobiliaria (s) que ha (n) quedado reseñada (s) al inicio del presente contrato y el porcentaje de copropiedad que a esa (s) unidad (es) le (s) corresponda en las zonas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual sea sometido el (los) predio (s) sobre el (los) cual (es) se ejecute el PROYECTO, LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA no tendrán derecho a participar en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar el FIDEICOMISO y/o EL FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA, y no adquirirán por dicha vinculación el carácter de BENEFICIARIOS con relación a los demás derechos y obligaciones propios del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de los contratos de fiducia mercantil que dieron o den origen al FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA.

(...)"

Ahora bien, en la CLAUSULA TERCERA.- ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS, indica que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA, administrará los recursos de conformidad con lo previsto en el CONTRATO DE VINCULACIÓN y en el CONTRATO DE FIDUCIA por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO. Paso seguido, en la CLAUSULA CUARTA.- CONDICIONES PARA LA

ENTREGA DE LOS RECURSOS AL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, indica que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA, hará la entrega de los recursos al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en los términos establecidos en el contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO, una vez se hayan cumplido los requisitos o condiciones allí enumerados para cada etapa del proyecto.

De lo anterior, es menester indicarle al Despacho que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA, ha actuado conforme las estipulaciones contractuales del CONTRATO DE VINCULACIÓN y el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL mediante cual se constituyó el FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA, esto es, en la administración de los recursos de dinero que aquí la demandante depositó a favor del FIDEICOMISO conforme el cronograma de aportes estipulado en el contrato de vinculación, y en que una vez cumplidos y acreditados las condiciones enumeradas en la cláusula cuarta del CONTRATO DE VINCULACIÓN por el fideicomitente desarrollador del proyecto, dichos recursos fueron entregados al Fideicomitente desarrollador para el desarrollo del proyecto.

Ahora bien, en la CLAUSULA QUINTA.- VINCULACIÓN DE LOS BENEFICIARIOS DE AREA, indica que los beneficiarios de área una vez entreguen la totalidad de los recursos a que se obligaron en el cronograma de aportes contenido en la primera página del CONTRATO DE VINCULACIÓN, y terminado por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR el PROYECTO, les será transferido el dominio y la posesión a título de beneficio del área mencionada en la primera página del mismo contrato, trasferencia que les hará ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA, en su oportunidad.

Así las cosas, claramente se puede evidenciar que mi representada ha cumplido a lo que contractualmente se ha obligado en el CONTRATO DE VINCULACIÓN y en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA, pues esta administró los recursos de dinero que aquí la demandante deposito a favor del fideicomiso, recursos que fueron entregados al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para el desarrollo del proyecto una vez cumplidos y acreditados las condiciones para la entrega, y por último, mi representada previa instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, razón por la cual, al FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA cuya vocera y administradora es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., no puede endilgársele responsabilidad alguna cuando ésta ha dado estricto cumplimiento a sus obligaciones en los contratos en mención.

370

Por las razones anteriormente expuestas, respetuosamente le solicito al Despacho desestime las pretensiones de la parte demandante en la presente demanda.

B.- EL CONTRATO DE VINCULACION COMO BENEFICIARIA DE ÁREA EN NINGUN CASO CONSTITUYE UNA PROMESA DE COMPRAVENTA.

Sea importante memorar que la Fiducia Mercantil Inmobiliaria se ha convertido, en los últimos años, en uno de los mecanismos más utilizados para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Lo anterior, por cuanto esta figura provee seguridad en la administración de los recursos que son invertidos por las distintas partes involucradas en el desarrollo de los proyectos inmobiliarios. A su vez, es importante tener en cuenta que esta figura se hizo posible en el ordenamiento jurídico Colombiano con la introducción de la fiducia mercantil en el año de 1971 con la expedición del Código de Comercio mediante el Decreto 410 de dicho año.

De manera general, la figura consiste en que con la suscripción de un contrato de fiducia mercantil inmobiliaria, la Fiduciaria como vocera y administradora del patrimonio autónomo que se constituye, recibirá y administrará los recursos aportados por las partes intervinientes en el negocio inmobiliario, que de manera general corresponden a: (i) aportes del FIDEICOMITENTE, (ii) aquellos recursos provenientes de operaciones de crédito, y (iii) aquellos aportados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA. En dicho contrato se establecen, entre otras cosas, las condiciones técnicas, jurídicas y financieras que viabilizaban el desarrollo del proyecto y que al ser acreditadas otorgan el derecho al Fideicomitente de que los recursos obtenidos se pongan a su disposición para el desarrollo y construcción del proyecto inmobiliario. A su vez, en dicho contrato se establece el uso que se les debe dar a los recursos en las distintas etapas del proyecto y a quien deberán ser entregados en los distintos escenarios en que puede desencadenar el proyecto inmobiliario. Como se puede apreciar a simple vista corresponde a un contrato mucho más complejo que y detallado que el mero contrato de promesa de compraventa de bien inmueble cuya regulación en nuestro ordenamiento data del año 1873.

Para el caso que nos ocupa, los BENEFICIARIOS DE ÁREA, como lo es la demandante BETULIA DE LA CONCEPCION BOADA BALAGUERA, son aquellas personas naturales o jurídicas que mediante la celebración de Contratos de Vinculación se vinculan y adquieren tal condición en el fideicomiso inmobiliario, y los cuales en caso que se hayan acreditado las condiciones técnicas, financieras y jurídicas por parte del Fideicomitente y que el BENEFICIARIO DE ÁREA haya cumplido con todas su obligaciones de aportes, éste tiene derecho a que se le restituya una unidad inmobiliaria resultante del proyecto, en virtud, precisamente, de dicho aportes.

Como se mencionó, los BENEFICIARIOS DE ÁREA se vinculan al fideicomiso inmobiliario a través de la suscripción de un documento privado denominado CONTRATO DE VINCULACIÓN.



371

A la luz de nuestro ordenamiento jurídico, este tipo de contratos se consideran contratos atípicos, toda vez que sobre los mismos, no existe regulación específica en la cual se indiquen sus características, elementos esenciales, formas, ejecución, entre otras. Pese a lo anterior, la doctrina y la práctica comercial han venido decantando los elementos y características que reviste este tipo de contratos.

Tal y como lo establece el Dr. Luis Gonzalo Baena Cardenas en su libro denominado Fiducia Inmobiliaria *"los contratos de vinculación son necesarios frente al contenido del contrato de fiducia inmobiliaria (contrato matriz) en la medida en que desarrollan aspectos de índole patrimonial singular y determinados entre los terceros interesados en adquirir las unidades inmuebles resultantes del proyecto de construcción, el o los fideicomitentes promotores/constructores/desarrolladores y la sociedad fiduciaria, al tiempo que delimitan obligaciones de manera concreta"* (BAENA CARDENAS, 2017)

Es así como, se puede indicar que el contrato de vinculación es un contrato mercantil atípico, en virtud del cual se establecen las condiciones bajo las cuales una persona denominada BENEFICIARIO DE ÁREA se vincula a un fideicomiso mercantil, con el propósito de que en virtud de los aportes que este haga al FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA como vocera y administradora del FIDEICOMISO una vez finalizado el desarrollo y construcción del proyecto por parte del FIDEICOMITENTE, transfiera la titularidad jurídica a título de beneficio y no a título de compraventa en fiducia mercantil de la unidad inmobiliaria que representa el beneficio, y éste último haga entrega material de la misma.

En todo caso, mediante la suscripción del Contrato de Vinculación a un Fideicomiso el Beneficiario de Área se vincula, en dicha condición, a un contrato de fiducia mercantil, el cual está se encuentra regulado en los artículos 1226 a 1244 del Código de Comercio.

Así mismo, podemos establecer que el Contrato de Vinculación a un Fideicomiso detenta las siguientes características:

1. **Contrato Plurilateral:** Para la celebración de este tipo de contratos es necesario que concurren tres partes a saber:
 - a. Sociedad Fiduciaria como vocera y administradora del patrimonio autónomo al cual se está vinculando.
 - b. El Fideicomitente.
 - c. El Beneficiario de área.
2. **Contrato Mercantil:** Teniendo en cuenta que para su celebración es necesario la concurrencia de una sociedad fiduciaria la cual actúa como vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS, le serán aplicables las estipulaciones consagradas en la legislación mercantil, es especial, aquellas relacionadas con los negocios fiduciarios.

3. **Contrato Accesorio:** El contrato de vinculación como beneficiario de área solo tiene razón de ser y subsiste como tal, siempre y cuando medie la existencia de un contrato de fiducia mercantil constitutivo del Fideicomiso Recursos.
4. **Contrato Oneroso:** En este tipo de negocios, todas las partes que actúan dentro del mismo reciben una contraprestación económica. Por una parte, el Beneficiario de área recibe la unidad inmobiliaria que representa su beneficio y la cual queda debidamente determinada en el contrato de vinculación. El fideicomitente espera recibir utilidad al finalizar la construcción y comercialización del proyecto y la Fiduciaria recibe por su gestión, la remuneración establecida para tal efecto en el contrato de fiducia mercantil.
5. **Contrato Conmutativo:** En virtud de este tipo de contratos, todas las partes adquieren derechos y obligaciones que quedan debidamente consagradas en el texto del acuerdo privado, por lo cual, la consecución de la finalidad dependerá del cumplimiento de dichas obligaciones por parte de los contratantes.
6. **Contrato Innominado o atípico:** Como se indicó anteriormente, el contrato de vinculación es un contrato que no se encuentra regulado por el ordenamiento jurídico colombiano, por lo cual, se encuentra sometido a lo establecido en el régimen general de los contratos, y de manera particular a lo concerniente a los contratos fiduciarios y a lo establecido por las partes dentro de su clausulado.
7. **Contrato Consensual:** Al ser un contrato mercantil, el mismo se encuentra sujeto al principio de la consensualidad que rige las relaciones comerciales, es decir, que para que su perfeccionamiento se requiere única y exclusivamente la manifestación de la voluntad de las partes contratantes.

Ahora bien, el contrato de promesa de compraventa es aquel acuerdo de voluntades mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente a celebrar en el futuro un contrato de compraventa de un bien inmueble cuyo precio y características específicas deberán quedar consignadas en el texto del contrato de promesa.

Es así como, podemos indicar que las características de un contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles son:

1. **Principal:** El contrato de promesa de compraventa a diferencia del contrato de vinculación como beneficiario de área, no requiere de la existencia de un negocio o contrato jurídico previo, que fundamente su existencia, sino que por el contrario, este tipo de negocios jurídicos

3x3

son considerados como contratos previos o preparatorios, siendo necesario para su existencia la mera voluntad de las partes sobre el precio y la cosa.

- 2. **Bilateral:** A diferencia del contrato de vinculación, para la celebración de un contrato de promesa de compraventa no se requiere la participación de la sociedad fiduciaria, bastando simplemente la concurrencia del promitente vendedor y el promitente comprador para su celebración.
- 3. **Nominado:** El contrato de promesa de compraventa se encuentra tipificado y regulado en los artículos 1611 y siguientes del Código Civil y en el artículo 861 del Código de Comercio.
- 4. **Oneroso:** El contrato de promesa de compraventa reporta un beneficio reciproco para las partes, ya sea recibir el precio de la cosa vendida o adquirir la cosa que se está comprando.
- 5. **Conmutativo:** Al igual que el contrato de vinculación, en la promesa de compraventa ambas partes adquieren derechos y obligaciones que quedan debidamente establecidas en el clausulado del contrato.
- 6. **Solemne o Consensual:** La promesa de compraventa podrá considerarse solemne siempre y cuando sea considerada como un contrato civil regulado por los artículos 1611 y siguientes del Código Civil. Por el contrario, será consensual cuando se celebre entre personas dentro de las cuales una de ellas sea considerada comerciante y por lo tanto, le sean aplicables las estipulaciones de la legislación mercantil.

Para mayor claridad y aplicando al caso que nos ocupa los anteriores presupuestos, me permito presenta el siguiente cuadro comparativo:

CONTRATO DE PROMESA COMPRAVENTA	CONTRATO DE VINCULACION POR BENEFICIO DE AREA.
En el contrato de compraventa, tal como lo pretende asimilar el despacho, deben existir dos partes denominadas PROMITENTE COMPRADOR y PROMITENTE VENDEDOR; calidades que en ningún momento las partes ostentaron por la naturaleza del negocio pactado.	Este tipo de contrato, el cual fue el que efectivamente fue celebrado por las partes, vinculó a la beneficiaria de área –la señora BETULIA DE LA CONCEPCION BOADA BALAGUERA- al <u>FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA</u>
En el contrato de promesa de compraventa el objeto es el de celebrar un contrato futuro de compraventa en donde se transfiere un bien determinado, situación que en particular no se	El objeto del contrato es establecer las condiciones por las cuales la beneficiaria de área –la señora BETULIA DE LA CONCEPCION BOADA BALAGUERA- se vincula al

374

pacó por cuanto, como lo reconoce la demandante y el mismo juzgado, <u>su vinculación en dicho proyecto era a título de beneficiario y no de compradora.</u>	FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA mediante la entrega de recursos en dinero que <u>le confiere el derecho a recibir como beneficio la propiedad y la entrega material</u>
En el contrato de compraventa <u>solo se pueden distinguir como bilateral</u> , en donde para el caso en particular no se podrían diferenciar las partes, COMPRADOR Y VENDEDOR, con el simple hecho de señalar que para la suscripción del contrato de vinculación por parte de la beneficiaria de área se necesitaba de la aceptación de la FIDUCIARIA y de la CONSTRUCCIONES INTELIGENTES EVA S.A.S., como FIDEICOMIENTE, por lo que no existe una calidad de vendedor.	Como se puede observar claramente en el contrato de vinculación, las partes que conforman el mismo son EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, PRABYC INGENIEROS S.A.S., LA FIDUCIARIA, ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., como vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA y como beneficiaria de área LA SEÑORA BETULIA DE LA CONCEPCION BOADA BALAGUERA
El contrato de promesa de compraventa, contrario a lo que avizora el despacho de primera instancia, es principal por cuando no depende de uno anterior, es decir que solo basta del acuerdo de las voluntades para que este negocio se dé, no obstante a ello en el caso en particular las partes, de acuerdo al contrato de vinculación, tenían conocimiento de la existencia de un contrato ulterior – constitutivo del patrimonio autónomo- del cual dependía la existencia y la ejecución de lo pactado; <u>condiciones que no son naturales de un contrato de compraventa.</u>	El contrato de vinculación por beneficio de área se distingue claramente del de compraventa y el de promesa de compraventa, por cuanto el contrato de vinculación depende de la existencia o la constitución del PATRIMONIO AUTONOMO denominado FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA, situación de la que la demandante es conciente, tal y como se puede leer de la simple lectura de los hechos de la demanda.
En el contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles se pacta la celebración del futuro contrato de compraventa el cual después de ser celebrado se perfecciona con la transferencia del derecho real de dominio a <u>título de compraventa.</u>	En el contrato de vinculación por beneficio de área la transferencia del derecho real de dominio <u>se hace a título de beneficio fiduciario.</u>

Por lo cual, una vez indicado lo anterior, el Despacho, debe tener en cuenta la naturaleza de un contrato de promesa de compraventa regulado en los artículos 1611 y siguientes del código Civil, y un contrato de Vinculación; puesto que de la lectura del contrato objeto de la Litis es evidente que nunca fue la voluntad de la partes celebrar un contrato de promesa de compraventa, motivo por el cual no pueden equiparse los requisitos para la suscripción de este en la celebración de un contrato de vinculación.

375

Por lo tanto, en primer lugar, porque como se ha indicado anteriormente el contrato celebrado entre ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del **FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA**, PRABYC S.A.S. y BETULIA DE LA CONCEPCION BOADA BALAGUERA, es un contrato de naturaleza mercantil que se encuentra regulado por las disposiciones del Código de Comercio y no del Código Civil.

En segundo lugar, y aunque si bien el contrato de vinculación y el contrato de promesa de compraventa de bienes inmuebles comparten características tales como ser contratos onerosos y conmutativos, los mismos presentan características esenciales que permiten diferenciarlos y establecer cuando se está en presencia de uno o de otro.

Finalmente, con respecto a las obligaciones contractuales de las partes que intervienen en un contrato de vinculación es decir el fiduciario, el fideicomitente y el beneficiario de área, no son las mismas a las de un promitente comprador o promitente vendedor.

Dicho lo anterior, la modalidad de fiducia inmobiliaria utilizada determina el alcance de las obligaciones a cargo de la fiduciaria y del fideicomitente y de los futuros vinculados (beneficiarios de área). Así las cosas, normalmente la fiduciaria se encarga de recaudar los dineros que son aportados para la ejecución del proyecto bajo las instrucciones del fideicomitente. Sin embargo, es menester anotar que la fiduciaria no se compromete ella misma a adelantar la comercialización, construcción ejecución del proyecto inmobiliario, diferente es que como vocera del fideicomiso que es o titular del derecho de dominio sobre el inmueble que se desarrolla el proyecto, quien suscribe las escrituras de transferencia de dominio a los terceros vinculados, previa instrucción del fideicomitente, y este último a su vez es el único encargo del desarrollo del proyecto inmobiliario de acuerdo a sus obligaciones contractuales y de realizar la entrega material de las unidades resultante a los terceros vinculados.

De lo anterior, se concluye entonces que dichas obligaciones distan de ser las que le corresponden a un promitente vendedor y un promitente comprador.

Por lo que es de anotar, que respecto de las obligaciones contractuales de la Fiduciaria, no existe prueba alguna que denote el incumplimiento por parte de la sociedad o del patrimonio autónomo, contrario a ello como se expone en la presente contestación de la demanda.

C.- EL FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA NO ESTA LEGITIMADO PARA REALIZAR EL DESISTIMIENTO DEL NEGOCIO JURIDICO, APLICAR LA SANCIÓN PENAL, Y DEVOLUCIÓN DE LOS RECURSOS.

Tal y como consta en la cláusula decima del contrato de vinculación suscrito el pasado 11 de julio de 2014, entre la señora BETULIA DE LA CONCEPCION BOADA BALAGUERA en calidad de

376

BENEFICIARIO DE ÁREA, la sociedad PRABYC INGENIEROS S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el FIDEIOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA cuya vocera es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.:

"(...)

DÉCIMA.- TERMINACION UNILATERAL.- Si LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA solicitan la terminación del presente contrato y por tanto la devolución de los recursos aportados después de cumplidas las condiciones contenidas en el numeral 8.1, de la cláusula octava del contrato de fiducia mercantil que dio origen al FIDEICOMISO para la culminación de la ETAPA PREOPERATIVA que son los mismos establecidos en la cláusula cuarta del presente contrato de vinculación, y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR las acreditó dentro del término establecido para ello en el contrato, ACCIÓN devolverá los recursos junto con los rendimientos generados mediante cheque girado a LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA con cruce restrictivo puesto a su disposición en las oficinas de ACCIÓN en la ciudad de Bogotá, previo el descuento del valor establecido en la cláusula anterior, el gravamen a los movimientos financieros y de la comisión de administración de la fiduciaria. Lo anterior se realizará siempre que hubieren recursos líquidos en el FIDEICOMISO, en caso contrario, LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA deberán esperar a que se vincule un tercero a la (s) unidad (es) establecidas en la parte inicial del presente contrato. Para lo cual EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá remitir una carta a la Fiduciaria indicando el valor a devolver a LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y el valor a retener a título de pena.

Es la sociedad PRABYC INGENIEROS S.A.S. en su calidad de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR la legitimada para desistir unilateralmente el negocio jurídico con la parte demandante, aplicar la sanción penal e impartir la instrucción de devolución de recursos dinerarios en caso de que haya lugar. Así las cosas, en virtud de la comunicación de desistimiento realizada por la señora BETULIA DE LA CONCEPCION BOADA BALAGUERA a la sociedad PRABYC INGENIEROS S.A.S, ésta última mediante comunicación radicada en las instalaciones de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. vocera del FIDEIOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA, instruyó a mi representada a desistir el negocio jurídico con la parte demandante.

D.- NO EXISTE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL POR PARTE DEL FIDEIOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA CUYA VOCERA Y ADMINISTRADORA ES ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

En línea con lo anterior, y en concordancia con las mencionadas estipulaciones contractuales consagradas en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL como las consagradas en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, es importante mostrar al Despacho cual es la dinámica de los proyectos inmobiliarios que se comercializan a través de un esquema fiduciario, en especial sobre el rol y el alcance de las responsabilidades de la Fiduciaria y el FIDEICOMISO dentro de dicho esquema. Por lo tanto, me permito traer a colación lo dicho por la Superintendencia Financiera de Colombia, entidad encargada de la supervisión, control y vigilancias de las entidades financieras, entre ellas ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEIOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA, en la cartilla denominada "NEGOCIOS

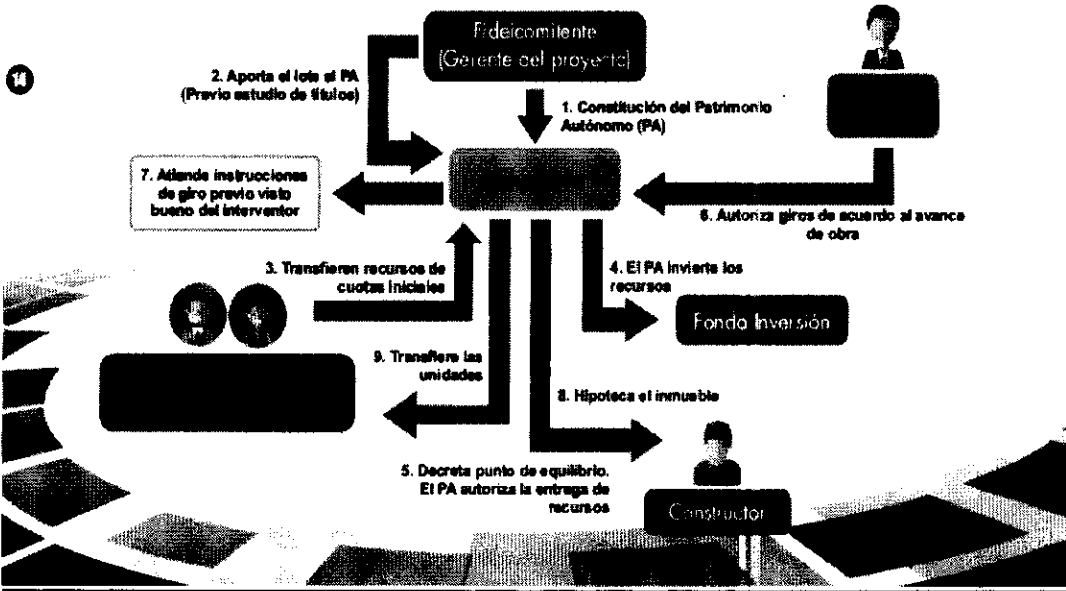
3+x

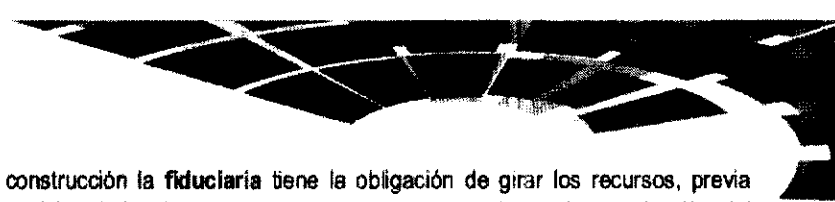
FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS” la cual contiene una descripción general de los principales aspectos a tener en cuenta al vincularse en un proyecto inmobiliario administrado por una sociedad fiduciaria, como lo son los siguientes:

3. Esquema inmobiliario completo

Este esquema incluye la fase de *preventa*, la fase de *construcción* y, en ocasiones, la fase de *escrituración* de los proyectos.

Al incluir la fase de *construcción*, se constituye un **patrimonio autónomo** para entregar a título de **fiducia mercantil** el lote donde se construirá el proyecto. En éste se registran todos los costos en los que se incurre durante el diseño y construcción del proyecto e ingresan los recursos del constructor y, en algunos casos, los créditos bancarios con los que se financia la obra (“crédito constructor”), así como sus recursos, una vez cumplido el punto de equilibrio.





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.

Si bien la **fiduciaria** no es responsable de los riesgos técnicos de la obra, debe estar atenta a cualquier hecho que pueda afectar su terminación o que retrase los plazos, para informarles a los adquirentes.

Finalizada la *construcción* inicia la fase de *escrituración* en la que, como se indicó, puede o no participar la **sociedad fiduciaria**.

Así mismo deberá tenerse en cuenta:

- ✓ *La **fiduciaria** no garantiza ni la viabilidad del proyecto ni su adecuada operación. No cubre los riesgos de construcción y/o los riesgos financieros propios de la inversión.*
- *En la fase de **preventa**, una de las mayores bondades del negocio **fiduciario** es que durante la recepción de los recursos y antes del inicio de la construcción, la **fiduciaria** mantiene separados sus recursos de los del constructor y de los demás inversionistas, por lo que si el punto de equilibrio no se cumple, los recursos serán devueltos.*
- *Una vez alcanzado el punto de equilibrio los recursos de los inversionistas son entregados al constructor para la ejecución de la obra.*
- *Durante la **ejecución** también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de la **fiduciaria**, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros.*

En línea con lo anterior, en la cartilla denominada "NEGOCIOS FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS" indica lo siguiente:

(...) "La misión principal de la fiduciaria en este esquema es verificar el cumplimiento de los requisitos previos al giro de lo recursos, pero no puede garantizarle un rendimiento de los mismos.

(...) La fiduciaria no respalda patrimonialmente el proyecto ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo, por lo que se recomienda indagar sobre las coberturas del proyecto (pólizas) y si los mismos contarán con interventores

(...) Como en algunos esquemas la fiduciaria no participa ni revisa la promesa de compraventa, infórmese sobre las obligaciones que adquiere a través de este instrumento jurídico.

Inclusive, en la guía para el consumidor en el Sector Vivienda, expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio en el año 2016, se hace claridad del alcance de la participación de las fiduciarias en el proyecto:

"Tenga en cuenta que, si en la publicidad del proyecto encuentra leyendas como: "Con el respaldo de la fiduciaria Z" o "Este proyecto es financiado por Banco X o Y", dichas entidades no son responsables de la ejecución del proyecto y por lo tanto no aseguran la ejecución del mismo"

Se anexa la cartilla NEGOCIOS FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS y la GUÍA PARA EL CONSUMIDOR EN EL SECTOR VIVIENDA de la Superintendencia Financiera de Colombia y la Superintendencia de Industria y Comercio respectivamente, para mayor ilustración proyectos inmobiliarios en esquema fiduciario.

En ese orden de ideas, queda entendido que mi representada ha actuado al margen de lo estipulado contractualmente por las partes tanto en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL como lo estipulado por las partes en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, pues administró los recursos aportados por los demandante conforme lo indicado en el contrato de fiducia mercantil, recibió y atendió en debida forma las instrucciones de la sociedad fideicomitente DUQUIN S.A.S, y realizó la transferencia de la titularidad jurídica de las unidad inmobiliaria a favor de los demandantes, de manera que ha dado escrito cumplimiento de sus deberes y obligaciones.

D.- EXCEPCIÓN INNOMINADA.

Solicito al señor juez, de conformidad con lo establecido en el artículo 282 del Código General del Proceso, que en el evento que aparezcan hechos que constituyan una excepción que exonere a mi representada respecto de las pretensiones de la demanda, se sirva reconocerla oficiosamente y declarada probada en la sentencia.

V. MEDIOS DE PRUEBA:



380

DOCUMENTALES:

1. Contrato de Fiducia Mercantil
2. Contrato de Vinculación
3. Desistimiento y respuesta al desistimiento
4. Cartilla de negocios fiduciarios inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. La demás aportadas en el proceso

INTERROGATORIO DE PARTE:

1. INTERROGATORIO DE PARTE: que haré a la demandante en la etapa procesal correspondiente.

VI. ANEXOS:

1. Poder para actuar debidamente suscrito
2. Certificado de Existencia y Representación Legal

VII. NOTIFICACIONES:

La suscrita y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEIOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA, recibirá notificaciones en la Calle 85 No. 9-65 de la ciudad de Bogotá. E-mail. notijudicial@accion.com.co.

Respetuosamente,



DANIEL EDUARDO ARDILA PAEZ

Apoderado Especial

ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., obrando como vocera y administradora de:

FIDEIOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA

381

Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

De: Daniel Eduardo Ardila Paez <daniel.ardila@accion.com.co>
Enviado el: martes, 28 de julio de 2020 4:19 p. m.
Para: Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.; c.martinez@grupojuridicoarce.com; prabyc@prabyc.com.co
Asunto: CONTESTACION REFORMA DE LA DEMANDA RADICADO: 2019 - 542
Datos adjuntos: CONTESTACION REFORMA DEMANDA BETULIA DE LA CONCEPCION BOADA BALAGUERA FD LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA Vobo POLO.pdf; 3. DESISTIMIENTO Y RESPUESTA AL DESISTIMIENTO.pdf; 2. CONTRATO DE VINCULACIÓN.PDF; 1. CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMON BD BARRANQUILLA BODEGAS AREA....pdf; CCOMERCIO1JUL2020.pdf; CSFC1JUL2020.pdf; Cartilla Negocios Fiduciarios.pdf

Categorías: Categoría verde

Señores
JUZGADO VEINTIOCHO (28) CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
Ciudad.
E. S. D.

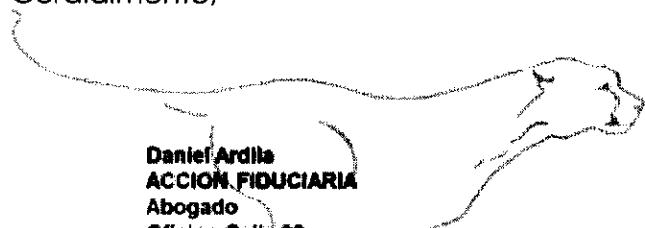
Ref.: CONTESTACION REFORMA DE LA DEMANDA
Demandante: BETULIA DE LA CONCEPCION BOHADA BALAGUERA
Demandando: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo F-A. 3007 FIDEICOMISO LOTE COMPLEJO BD BARRANQUILLA, y PRABYC INGENIEROS S.A.S.,
Radicado: 2019 - 542

Cordial saludo,

Por medio del presente y estando dentro del término conferido por el Despacho, remito el documento de la referencia junto con sus respectivos anexos.

Agradecemos confirmar el recibo.

Cordialmente,

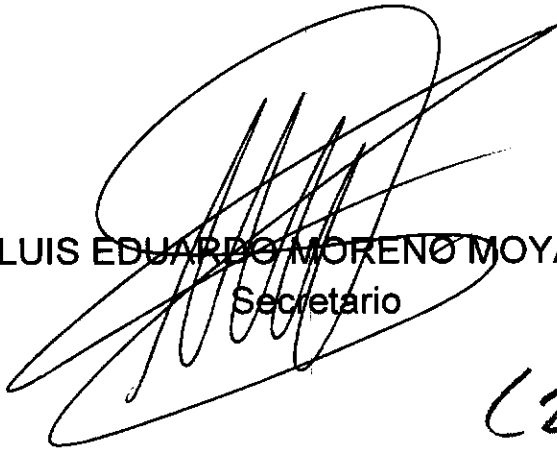


Daniel Ardila
ACCION FIDUCIARIA
Abogado
Oficina Calle 93
Cra 11 Nro. 93 A -82
Bogotá (Colombia)
57 (1) 6916090 Ext. 7130
daniel.ardila@accion.com.co

INFORME SECRETARIAL

2019-00542

31 de agosto de 2020, en la fecha pasa al Despacho del señor Juez informando que la demandada ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A se encuentra notificada de la reforma de la demanda y dentro del término legal allegó el anterior escrito en tiempo. Sírvase proveer.



LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
Secretario

(2)

383

Señora
Juez Veintiocho Civil del Circuito de Bogotá D.C.
E. S. D.

Referencia: Proceso Declarativo
Demandante: BETULIA DE LA CONCEPCIÓN BOHADA BALAGUERA
Demandado: PRABYC INGENIEROS S.A.S. y ACCIÓN FIDUCIARIA
Radicación: 2019-00542
Asunto: Poder

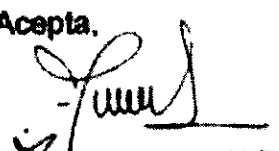
LUZ AMPARO CHIRIVI PINZÓN, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con cédula de ciudadanía No. 51.602.070 de Bogotá, Abogada titulada con Tarjeta Profesional Número 42.509 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de Representante Legal de **PRABYC INGENIEROS S.A.S.**, con NIT. 800.173.755-7, sociedad comercial legalmente constituida mediante escritura pública número 3063 del 13 de junio de 1.991, otorga poder amplio y suficiente a la doctora **LAURA ALEJANDRA DOMÍNGUEZ LÓPEZ**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía 1.018.458.267 de Bogotá D.C., y portadora de la Tarjeta Profesional No. 276.414 del C.S. de la J, para que en nombre y representación de la sociedad que represento, conteste, asista, tramite y lleve hasta su terminación el proceso declarativo de la referencia.

La doctora **LAURA ALEJANDRA DOMÍNGUEZ LÓPEZ** queda ampliamente facultada para recibir, transigir, sustituir, reasumir, renunciar, aceptar desistimientos, conciliar, aportar documentos, solicitar y presentar pruebas y en general para efectuar todas las diligencias tendientes a representar a esta parte, de acuerdo con lo consagrado en el Código General del proceso y todas aquellas que la Ley dispone en defensa de los intereses de la compañía.

De la señora Juez,


LUZ AMPARO CHIRIVI PINZÓN
C.C 51.602.070 de Bogotá
T.P. No. 42.509 del C.S. de la Judicatura
Representante Legal PRABYC INGENIEROS S.A.S.

Acepta,


LAURA ALEJANDRA DOMÍNGUEZ LÓPEZ
C.C 1.018458.267
T.P. 276.414 C.S.J.

381

NOTARIA 44
JOSE FERNANDO GONZALEZ
79341851

FIRMA TOMADA
FUERA DEL DESPACHO

NOTARIA 44 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.
JOHAN ELIANA BARRANTES CARDENAS
NOTARIA 44 DE BOGOTÁ D.C. CARRANZA
PRESENTACION PERSONAL

Se presentó personalmente:
CHIRUI PINZON LUZ ANGEL
Identificado con: C.C. 91852873
y Tarjeta Profesional de abogado
42609 del C.S.J.

Autorizó la firma y fuerza
y declaró que el contenido
del presente documento
es cierto.

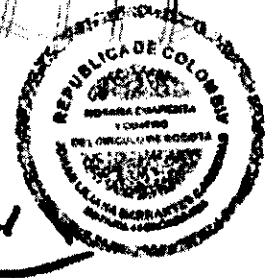
Bogotá D.C. 04/09/2020
Carranza

COPIA DIRECTA

COPIA DIRECTA

COPIA DIRECTA

Supersedección



387



Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 27 de julio de 2020 Hora: 19:01:19

Recibo No. AA20939462

Valor: \$ 6,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A20939462484AE

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos 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.

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: PRABYC INGENIEROS SAS
Nit: 800.173.155-7
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 00512756
Fecha de matrícula: 26 de agosto de 1992
Último año renovado: 2020
Fecha de renovación: 4 de junio de 2020
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cra 16 No. 93A-36 Ofc 701
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: prabyc@prabyc.com.co
Teléfono comercial 1: 6445700
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cra 16 No. 93A-36 Ofc 701
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: prabyc@prabyc.com.co
Teléfono para notificación 1: 6445700
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica NO autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo





Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 27 de julio de 2020 Hora: 19:01:19

Recibo No. AA20939462

Valor: \$ 6,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A20939462484AE

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos 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.

establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Constitución: Escritura Pública No.3.063 Notaría 9 de Santafé de Bogotá del 13 de junio de 1.991, aclarada por E.P. No.2.862 del 11 de junio de 1.992 de la misma Notaría, inscritas el 26 de agosto de 1.992, bajo el No.376.128 del libro IX, se constituyó la sociedad comercial denominada: PRABYC INGENIEROS LIMITADA.

Que por acta No. 112 de la Junta de Socios del 01 de febrero de 2002, inscrita el 12 de febrero de 2002 bajo el No. 103071 del libro VI, se decretó la apertura de una sucursal en la ciudad de: Quito Ecuador.

CERTIFICA:

Que por Acta No. 178 de la Asamblea de Accionistas, del 25 de marzo de 2015, inscrita el 15 de julio de 2016 bajo el Número 00259594 del libro VI, la sociedad de la referencia decreto la apertura de una sucursal en la ciudad de: Barranquilla.

CERTIFICA:

Que por Acta No. 178 de la Asamblea de Accionistas, del 25 de marzo de 2015, inscrita el 15 de julio de 2016 bajo el Número 00259595 del libro VI, la sociedad de la referencia decreto la apertura de una sucursal en la ciudad de: Ibagué.

CERTIFICA:

Que por Acta No. 178 de la Asamblea de Accionistas, del 25 de marzo de 2015, inscrita el 15 de julio de 2016 bajo el Número 00259596 del libro VI, la sociedad de la referencia decreto la apertura de una sucursal en la ciudad de: Santa Marta.

CERTIFICA:

Que por Acta No. 196 de la Asamblea de Accionistas, del 15 de enero de 2017, inscrita el 25 de agosto de 2017 bajo el Número 00273275 del libro VI, la sociedad de la referencia decreto la apertura de una sucursal en la ciudad de: Cartagena.

REFORMAS ESPECIALES

Que por Acta No. 163 de la Junta de Socios, del 11 de febrero de 2013, inscrito el 17 de julio de 2013, bajo el número 01748966 del

386

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 27 de julio de 2020 Hora: 19:01:19

Recibo No. AA20939462

Valor: \$ 6,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A20939462484AE

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos 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.

libro IX, la sociedad de la referencia cambio su nombre de: PRABYC INGENIEROS LIMITADA, por el de: PRABYC INGENIEROS SAS.

Que por acta no. 163 de la junta de socios, del 11 de febrero de 2013, inscrito el 17 de julio de 2013, bajo el número 01748966 del libro ix, la sociedad de la referencia se transformó de sociedad limitada a sociedad por acciones simplificada bajo el nombre de: prabyc ingenieros sas.

TÉRMINO DE DURACIÓN

Vigencia: Que la sociedad no se halla disuelta, y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

Objeto Social: El objeto social principal estará constituido por la realización por cuenta propia o ajena, de proyectos, estudios, promoción, ejecución y construcción de toda clase de edificios, proyectos de construcción, edificaciones, obras de urbanismo y prestación de servicios en las ramas de la ingeniería y/o arquitectura. En desarrollo de su objeto social la sociedad válidamente tendrá plena capacidad para: a) adquirir, gravar y enajenar toda clase de bienes, sean muebles o inmuebles. B) dar o tomar en arrendamiento toda clase de bienes. C) celebrar, como acreedora o como deudora, operaciones de crédito, para lo cual, otorgará o recibirá las garantías reales o personales a que haya lugar. D) girar, aceptar, endosar, asegurar, cobrar y en general negociar títulos valores. E) celebrar toda clase de actos o contratos de carácter civil, comercial, laboral o administrativo, conducentes al buen logro del objeto social principal, bien sea con personas de derecho público o de derecho privado. F) celebrar el contrato de sociedades en todas sus formas. G) importar y exportar toda clase de bienes y/o servicios. H) celebrar todo tipo de contratos y/o acuerdos con entidades públicas bajo el esquema de asociaciones publico privadas y concesiones. I) celebrar todo tipo de operaciones en moneda extranjera. La enunciación hecha en el párrafo anterior, no es limitativa; pues en desarrollo del objeto social, la sociedad podrá realizar toda clase de actos o contratos permitidos por las



Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 27 de julio de 2020 Hora: 19:01:19

Recibo No. AA20939462

Valor: \$ 6,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A20939462484AE

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos 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.

leyes, sin limitación alguna. La sociedad podrá ser garante o fiador de terceros más no sus accionistas.

CAPITAL

Capital:

**** Capital Autorizado ****

Valor : \$6,848,000,000.00
No. de acciones : 684,800.00
Valor nominal : \$10,000.00

**** Capital Suscrito ****

Valor : \$6,848,000,000.00
No. de acciones : 684,800.00
Valor nominal : \$10,000.00

**** Capital Pagado ****

Valor : \$6,848,000,000.00
No. de acciones : 684,800.00
Valor nominal : \$10,000.00

REPRESENTACIÓN LEGAL

Representación Legal: La representación legal de la sociedad por acciones simplificada estará a cargo del presidente o del gerente general, quienes tendrán dos suplentes designados para un término indefinido por la asamblea general de accionistas. La SAS tendrá un representante legal para asuntos judiciales y administrativos que será ejercido por el gerente jurídico, designado por la asamblea por término indefinido.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Facultades del Representante Legal: La sociedad será administrada y representada legalmente ante terceros por el presidente o el gerente general, quienes no tendrán restricciones de contratación por razón de la naturaleza ni de la cuantía de los actos que celebre. Por lo tanto, se entenderá que el presidente o el gerente general podrán celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 27 de julio de 2020 Hora: 19:01:19

Recibo No. AA20939462

Valor: \$ 6,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A20939462484AE

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos 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.

objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la sociedad. Artículo 28°. Facultades del primer y segundo suplente. El primer y segundo suplente de los representantes legales igualmente representará a la sociedad y tendrán restricciones de contratación en cuanto a la cuantía de los actos que celebren, a partir de mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes y no podrán firmar avales o garantizar obligaciones de terceros. Los representantes legales se entenderán investidos de los más amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la sociedad, con excepción de aquellas facultades que, de acuerdo con los estatutos, se hayan limitado o se hubieren reservado los accionistas. En las relaciones frente a terceros, la sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por el representante legal. Les está prohibido a los representantes legales y a los demás administradores de la sociedad, por sí o por interpuesta persona, obtener bajo cualquier forma o modalidad jurídica préstamos por parte de la sociedad u obtener de parte de la sociedad aval, fianza o cualquier otro tipo de garantía de sus obligaciones personales. Representante legal para asuntos judiciales: Quien tendrá la facultad de: (I) Suscribir promesas de compra o venta para la enajenación de inmuebles en nombre de PRBYC INGENIEROS SAS o de cualquiera de las sociedades del grupo, así como los respectivos documentos mediante los cuales se modifiquen o aclaren las mismas, en caso de ser necesario. (II) Suscribir escrituras públicas de compra o venta de inmuebles a nombre de PRBYC INGENIEROS SAS o de cualquiera de las sociedades donde ésta participe, así como las aclaratorias de las mismas, en caso de ser necesario, y las escrituras de comparecencia. (III) Comparecer en nombre de la sociedad para otorgar escrituras públicas de venta, hipoteca, por los créditos que hayan obtenido para la adquisición de los proyectos en los que participe PRBYC INGENIEROS SAS. (IV) suscribir las actas de presentación, en el evento de incumplimiento de las obligaciones pactadas en las promesas de compraventa en las que PRBYC INGENIEROS SAS adquiera, venda o permute, bienes inmuebles. (V) Suscribir los contratos de comodato sobre los bienes que le hayan prometido en venta a la sociedad o que la sociedad haya prometido en venta. (VI) Actuar frente a autoridades administrativas del orden nacional, departamental, distrital o municipal, así como a las diferentes autoridades judiciales, a efectos de que pueda, frente a estas, los siguientes actos: a. Iniciar, tramitar, adelantar o representar en nombre de PRBYC INGENIEROS SAS, directamente o por medio de apoderado especial, las acciones administrativas o judiciales, que sean necesarias en

390



Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 27 de julio de 2020 Hora: 19:01:19

Recibo No. AA20939462

Valor: \$ 6,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A20939462484AE

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos 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.

material civil, comercial, contencioso administrativa, laboral, de jurisdicción coactiva, fiscal o de policía, ante cualquier autoridad del país, bien sea del orden nacional, departamental, distrital o municipal o ante persona u organismos administrativos de cualquier índole o de carácter arbitral, con facultades para interponer y sustentar recursos, recibir, desistir, transigir y conciliar. En caso de que se otorgue poder especial podrá reasumirlo o revocarlo e cualquier momento. B. Representar a la sociedad ante las personas privadas y ante cualquier autoridad pública del orden ejecutivo, legislativo, jurisdiccional (civil, penal, laboral, contencioso administrativo, aduanero y demás) y policivo competentes, en la formulación de todo tipo de peticiones o demandas por activa o pasiva y en la realización de todos los actos, contratos, diligencias o gestiones en las cuales deba intervenir como interesado, demandante, demandado o coadyuvante o a cualquier título. Presentar a personas privadas y a las autoridades públicas competentes, los escritos, memoriales y demandas a que haya lugar, con facultad para ampliarlas, o modificarlas, contestar los requerimientos y demandas e interponer los recursos que en la vía administrativa o jurisdiccional haya lugar y para realizar los actos sustanciales y los procesales arriba anotados, así como todos los demás actos y diligencias procesales a que haya lugar para la oportuna y mejor defensa de los intereses de la sociedad. Ni los suplentes del gerente ni el representante legal para asuntos judiciales, podrán firmar avales o garantizar obligaciones de terceros.

NOMBRAMIENTOS

REPRESENTANTES LEGALES

**** Nombramientos ****

Que por Acta no. 163 de Junta de Socios del 11 de febrero de 2013, inscrita el 17 de julio de 2013 bajo el número 01748966 del libro IX, fue (ron) nombrado (s):

Nombre	Identificación
PRESIDENTE	
Barberi Perdomo Carlos Alberto	C.C. 000000014202308
GERENTE GENERAL	
Prada Correa Diego Fernando	C.C. 000000019480251
gerente jurídico	
Chirivi Pinzon Luz Amparo	C.C. 000000051602070



Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 27 de julio de 2020 Hora: 19:01:19

Recibo No. AA20939462

Valor: \$ 6,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A20939462484AE

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos 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.

PRIMER SUPLENTE DEL Representante legal

Barberi Herrera Camilo

C.C. 000000080423613

segundo SUPLENTE DEL Representante legal

Prada Samudio Juan Camilo

C.C. 000001020737125

REVISORES FISCALES

**** Revisor Fiscal ****

Que por Acta no. 223 de Asamblea de Accionistas del 2 de julio de 2019, inscrita el 13 de septiembre de 2019 bajo el número 02505735 del libro IX, fue (ron) nombrado (s):

Nombre

Identificación

REVISOR FISCAL PRINCIPAL

Parra Chavarro Rosa Maria

C.C. 000000035331893

Que por Acta no. 178 de Asamblea de Accionistas del 25 de marzo de 2015, inscrita el 18 de junio de 2015 bajo el número 01949071 del libro IX, fue (ron) nombrado (s):

Nombre

Identificación

REVISOR FISCAL SUPLENTE

Parra Chavarro Rosa Maria

C.C. 000000035331893

PODERES

Que por Escritura Pública No. 586 de la Notaría 40 de Bogotá D.C., del 4 de marzo de 2009, inscrita el 30 de junio de 2009 bajo el No. 16254 del libro V, compareció Carlos Alberto Barberi Perdomo identificado con cedula de ciudadanía no. 14.202.308 de Ibagué en su calidad de representante legal, por medio de la presente escritura pública, confiere poder general, amplio y suficiente a luz amparo Chirivi Pinzon, mayor de edad, vecina y domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 51.602.070 expedida en Bogotá, para que en nombre y representación de PRABYC INGENIEROS LTDA ejecute los siguientes actos: 1. Suscribir escrituras públicas de compraventa de inmuebles que se encuentren a nombre de PRABYC INGENIEROS LTDA, así como las escrituras públicas aclaratorias de las mismas, en caso de ser necesario, y las escrituras de comparecencia. 2. Suscribir promesas de compraventa para la enajenación de inmuebles que se encuentran a nombre de la PRABYC INGENIEROS LTDA, así como los respectivos documentos mediante los cuales se modifiquen o aclaren las mismas, en caso de ser necesario. 3. El apoderado está facultado



Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 27 de julio de 2020 Hora: 19:01:19

Recibo No. AA20939462

Valor: \$ 6,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A20939462484AE

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos 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.

para actuar frente a entidades administrativas del orden nacional, departamental, distrital y municipal, así como frente a las diferentes autoridades judiciales, a efectos de que pueda, frente a las autoridades antes citadas, los siguientes actos: 3.1. Iniciar, tramitar, adelantar o representar en nombre de PRBYC INGENIEROS LTDA, directamente o por medio de apoderado especial, las acciones administrativas o judiciales, que sean necesarias en materia civil, comercial, contencioso administrativa, de jurisdicción coactiva, fiscal o de policía, ante cualquier autoridad del país, bien sea del orden nacional, departamental, distrital o municipal o ante personas u organismos administrativos de cualquier índole o de carácter arbitral, con facultades para interponer y sustentar recursos, recibir, desistir, transigir y conciliar. En caso de que otorgue poder especial podrá reasumirlo o revocarlo en cualquier momento.

REFORMAS DE ESTATUTOS

REFORMAS:

ESCRITURAS NO.	FECHA	NOTARIA	INSCRIPCION
8.348	20-XII-1.993	9A. STAFE BTA 5-I-	1.994 NO.433.067
5.072	22-XII-1.994	13 STAFE BTA.	24-I-1.995 NO.478.434

Reformas:

Documento No.	Fecha	Origen	Fecha	No.Insc.
0008177	1998/11/27	Notaría 6	1998/12/02	00658829
0004722	1999/08/10	Notaría 6	1999/08/23	00692899
0007792	1999/12/22	Notaría 6	1999/12/28	00710004
0002622	2001/06/14	Notaría 6	2001/06/15	00782075
0003694	2003/07/02	Notaría 6	2003/07/09	00887760
0002193	2008/08/06	Notaría 40	2008/08/14	01235190
0002193	2008/08/06	Notaría 40	2008/08/21	01236395
3597	2010/11/04	Notaría 40	2010/11/17	01429168
163	2013/02/11	Junta de Socios	2013/07/17	01748966
168	2013/10/29	Asamblea de Accionist	2014/07/07	01849550
190	2016/09/20	Asamblea de Accionist	2016/09/21	02142389

SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL

Que por Documento Privado no. de Representante Legal del 14 de junio



Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 27 de julio de 2020 Hora: 19:01:19

Recibo No. AA20939462

Valor: \$ 6,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A20939462484AE

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos 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.

de 2012, inscrito el 19 de junio de 2012 bajo el número 01643524 del libro IX, se comunicó que se ha configurado una situación de grupo empresarial por parte de la sociedad matriz: PRABYC INGENIEROS SAS, respecto de las siguientes sociedades subordinadas:
- CONSTRUCTORA CAMINO DEL NORTE S A EN LIQUIDACION
Domicilio: Bogotá D.C.
Fecha de configuración de la situación de grupo empresarial :
2009-12-29

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU:	4111
Actividad secundaria Código CIIU:	4112
Otras actividades Código CIIU:	4290, 6810

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 Bogotá, 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.

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación Distrital son informativos:

Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección Distrital de Impuestos, fecha de inscripción : 25 de agosto de 2017.
Fecha de envío de información a Planeación Distrital : 16 de junio de 2020.

394



Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 27 de julio de 2020 Hora: 19:01:19

Recibo No. AA20939462

Valor: \$ 6,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A20939462484AE

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos 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.

Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

TAMAÑO 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 Grande

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

Ingresos por actividad ordinaria \$ 230,222,193,900

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 4111

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

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

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

395



Cámara de Comercio de Bogotá
Sede Virtual

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 27 de julio de 2020 Hora: 19:01:19

Recibo No. AA20939462

Valor: \$ 6,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A20939462484AE

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos 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.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.

Señor

Juez Veintiocho (28) Civil del Circuito de Bogotá

E.

S.

D.

Referencia: Acción de Protección al Consumidor
Demandante: Betulia de la Concepción Bohada Balaguera
Demandados: Acción Sociedad Fiduciaria S.A.- Prabyc Ingenieros S.A.S.
Radicación: 2019-542
Asunto: Contestación de la reforma a la demanda

Laura Alejandra Domínguez López, mayor de edad, identificada legal y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, en mi condición de apoderada judicial la sociedad PRBYC INGENIEROS S.A.S. de conformidad con el poder que se adjunta como Anexo No. 1 a este escrito, estando dentro de la oportunidad legal correspondiente presento contestación a la reforma de la demanda bajo los siguientes términos:

I. PRONUNCIAMIENTO DE PRBYC INGENIEROS S.A.S. FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Con relación a los hechos aludidos por la parte demandante, me referiré a los mismo en el orden en que fueron expuestos, así:

Al hecho 1: Es cierto

A los hechos 2 a 4: Son ciertos de conformidad con la documental aportada por la parte demandante.

Al hecho 5: No me consta que la parte demandante haya efectuado en calidad de Beneficiaria de Área un pago por valor de OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE PESOS M/CTE (\$832.3023427), toda vez que, de conformidad con lo estipulado en la Cláusula segunda del Contrato de Vinculación aportado por la parte demandante los pagos de los aportes a los que se obligan los Beneficiarios de área se entregan a la Fiduciaria –

Acción Sociedad Fiduciaria S.A.- quien es la encargada de administrar los dineros que se entrega.

Sin embargo, me atengo a la literalidad de las consignaciones de pago aportadas por la demandante.

Al hecho 6: No se trata de un hecho, sino de apreciaciones subjetivas que realiza el apoderado de la parte demandante sobre el Contrato de Vinculación de 31 de julio de 2014, el cual es ajeno a mi representada toda vez que el mismo fue suscrito por personas jurídicas distintas a ésta.

Al hecho 7: Es cierto que la parte actora mediante comunicación de 27 de julio de 2018 desistió del negocio jurídico celebrado mediante el Contrato de Vinculación, desistimiento que fue puesto en conocimiento a mi representada mediante comunicación de 17 de septiembre de 2018 emitida por Acción Fiduciaria.

No es cierto, como lo afirma la demandada, que el Contrato de vinculación de Beneficiario de Área haya sido en forma alguna impuesto a sus suscribientes, en tanto que la firma del mismo se hizo de manera libre y voluntaria por todos sus suscribientes, y con conocimiento y aceptación de todas y cada una de sus cláusulas.

Al hecho 8: No me consta toda vez que la solicitud indicada por la actora en el presente hecho fue realizada a una persona jurídica distinta a mi representada, sin embargo, me atengo a la literalidad del documento al que alude la demandante.

A los hechos 9 y 10: No es cierto que mi representada se haya allanado a la solicitud de desistimiento y devolución de dinero en razón a que en primer lugar, la obligación a la que alude la parte demandante esta en cabeza de una persona jurídica diferente a mi representada, según el Contrato de Vinculación de Área lo determina; y en segundo lugar por que la presunta declaración a partir de la cual la demandante pretende extraer una obligación no fue suscrita por persona capaz de comprometer ni jurídica ni patrimonialmente a PRBYC.

En todo caso, se advierte que la devolución del dinero de la demandante esta condicionada al cumplimiento del supuesto de hecho de la cláusula decima del

contrato, la cual hasta la fecha de presentación de esta contestación de la reforma de la demanda sigue vigente y teniendo plena validez, la cual deberá conservar por no ser ineficaz como lo pretende la parte demandante.

Al hecho 11: no se trata de un hecho, sino de una calificación jurídica que hace la parte demandante y que en todo caso es el Juez del proceso quien debe determinar si se originó un incumplimiento por parte de mi representada con relación a la comunicación que ésta emitió el 27 de julio de 2018.

Al hecho 12 a 13: Son ciertos, sin embargo, debe aclararse que, de conformidad con los contratos aportados por la parte demandante, en cabeza de mi representada no recae la obligación de devolver los recursos aportados por los Beneficiarios de área cuando estos han decidido dar por terminado el Contrato de Vinculación.

Ahora bien, en cuanto a la solicitud de entrega de las unidades inmobiliarias que realizó la parte actora a mi representada, se aclara que la misma fue negada por PRABYC INGENIEROS S.A.S., en razón a que, meses anteriores al recibo de la comunicación, la aquí demandante había solicitado el desistimiento del negocio jurídico que tenía como objeto la adquisición de una unidad inmobiliaria, desistimiento que fue aceptado y que relevada a la demandante de su derecho de exigir la entrega del inmueble.

Al hecho 14: No es cierto que mi representada haya desconocido algún tipo de compromiso adquirido con la señora Betulia de la Concepción Bohada pues los mismo no suscribieron ningún tipo de acuerdo que los obligara contractual o legalmente.

No obstante, en lo que respecta a la negativa de PRABYC INGENIEROS de efectuar la devolución de los recursos, es preciso indicar que mediante comunicación de 27 de julio de 2018, mi representada puso de presente a la aquí demandante que la devolución de los recursos en el evento en que los Beneficiarios de Área soliciten la terminación del contrato está sujeta al procedimiento indicado en la Cláusula Décima del contrato de Vinculación, señalando además que los dineros serán devueltos por la Fiduciaria – Acción Sociedad Fiduciaria S.A. o Acción como se denomina contractualmente.

Al hecho 15: No me consta toda vez que la parte actora hace referencia a comunicaciones que no fueron emitidas por mi representada.

Al hecho 16 a 17: No se trata de hechos, sino de calificaciones jurídicas que en todo caso le corresponde al Juez del proceso determinar si se originó un incumplimiento y si el mismo tiene como consecuencia la devolución del bien.

Al hecho 18: No es cierto que mi representada haya impuesto el Contrato de Vinculación, toda vez que la señora Betulia de la Concepción Bohada firmó de manera libre y consciente el mencionado contrato.

Al hecho 19: No se trata de un hecho, sino de una apreciación subjetiva acerca de la calidad que ostenta la parte demandante en el presente proceso, que en todo caso le corresponde determinar al Señor Juez.

II. PRONUNCIAMIENTO PRELIMINAR DE PRABYC INGENIEROS S.A.S. A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

En lo general PRABYC INGENIEROS S.A.S. se opone a la prosperidad de todas las pretensiones incoadas por la parte demandante, toda vez que mi representada no suscribió los contratos que relaciona la parte actora en los argumentos facticos esgrimidos por ésta y en razón a que la devolución de los recursos no depende de mi representada.

No obstante, de manera específica me pronunciaré sobre cada una de las pretensiones así:

- Frente a la **primera pretensión** me opongo, toda vez salta a la vista su improcedencia en tanto que la sanción de ineficacia no requiere de un pronunciamiento por parte del Juez del Juez toda vez que opera de pleno derecho, no obstante lo anterior en el caso en concreto, como resultará demostrado no concurre ninguna de las hipótesis legalmente establecidas para que proceda la sanción deprecada, más aún si se tiene en cuenta que la ineficacia solo procede cuando la Ley así lo indica, así que es una carga del demandante demostrar en

cual de las causales del artículo 43 se enmarca su petición de nulidad, hecho que brilla por su ausencia.

- Frente a la **segunda pretensión** me opongo en razón a que mi representada no es la Persona Jurídica autorizada para realizar la devolución de los aportes que presuntamente la señora Betulia de la Concepción Bohada Balaguera realizó, pues bien, como se ha dejado claro a lo largo del proceso, la devolución del pago de los aportes está a cargo de la Fiduciaria - Acción Sociedad Fiduciaria S.A. o Acción como se denomina contractualmente - según lo establece la Cláusula Décima del Contrato de Vinculación.

Así mismo resulta improcedente la petición de declaración de solidaridad, basada en presunción de solidaridad del Código de Comercio, en tanto que se trata de una de hecho y no derecho, por tanto se probará que mi representada no está en la obligación de responder en los términos que lo solicita la parte demandante.

- Frente a la **tercera pretensión** me opongo en razón a que lo que solicita la parte demandante no es facultativo de ésta sino de lo que considere el Juez en el curso del proceso.
- Frente a la **cuarta pretensión** me opongo a la prosperidad de la misma en consideración a las razones ya expuestas, y por el contrario solicito que se condene a los demandantes al pago de las costas procesales.

III. EXCEPCIONES DE MÉRITO Y MEDIOS DE DEFENSA PROPUESTOS POR PRABYC INGENIEROS S.A.S

Estando debidamente facultada para ello, en nombre y representación de PRABYC INGENIEROS S.A.S., formulo las siguientes excepciones de mérito y medios de defensa:

- a) **Ausencia de legitimación en la causa por pasiva de PRABYC INGENIEROS S.A.S.**

401

Jurisprudencial y doctrinariamente se ha precisado que la legitimación en la causa es una calidad subjetiva que le es otorgada a uno de los extremos procesales con relación al derecho sustancial que dentro del proceso se debate.

Respecto a la legitimación en la causa, la Corte Suprema de Justicia¹ en reiterados pronunciamientos ha señalado que:

"(…) "legitimación en la causa" es la facultad o titularidad legal de una persona en concreto para reclamar de otra el derecho controvertido, por ser esta última la llamada a solventarlo."

En el mismo sentido, sobre la ausencia de legitimación en la causa la precitada providencia indicó:

"(…) [L]a legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, en cuanto concierne con una de las condiciones de prosperidad de la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, motivo por el cual su ausencia desemboca irremediablemente en sentencia desestimatoria debido a que quien reclama el derecho no es su titular o porque lo exige ante quien no es el llamado a contradecirlo (…)" (Negrilla fuera del texto)

Así las cosas, resulta claro que la legitimación en la causa es un requisito que se predica de los dos extremos de una relación jurídico sustancial debatida, el primero de ellos, es el extremo activo, entendido este, como el sujeto a quien la ley legitima para reclamar un derecho a través de una acción que le concede el ordenamiento jurídico Colombiano, el segundo de ellos, es el extremo pasivo, entendido este como el sujeto demandado quien está obligado a responder por la vulneración de un derecho sustancial.

En efecto, si el Juez del proceso encuentra que quien reclama el derecho lo exige ante quien no es el titular legítimo para contradecirlo, éste deberá declarar la ausencia de

¹ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, Sentencia de 19 de diciembre de 2019, Radicación No. 76001-22-03-000-2019-00302-01, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona.

legitimación en el extremo pasivo, lo cual implicaría en estricto sentido que el sentenciador resuelva de plano negar las pretensiones de la demanda sobre la parte pasiva ausente de legitimación, como quiera que no es ésta quien está llamado a satisfacer el derecho pretendido.

Así las cosas, descendiendo al estudio del caso en concreto, el extremo actor ejerció la acción de protección al consumidor en contra de mi representada a fin de que se declarará la ineficacia de pleno derecho de la cláusula décima del contrato de Fiducia Mercantil y que como consecuencia de ello se condenará a mi representa a pagar a la señora Betulia de la Concepción Bohada Balaguera la suma de OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE PESOS (\$832.302.417) **por concepto de devolución de los aportes efectuados por la demandante al contrato de fiducia denominado "FIDEICOMISO BD DE BARRANQUILLA BODEGAS ÁREAS FASE 2"**

Al respecto, es preciso destacar que de dichas pretensiones no está llamadas a prosperar, en tanto que, la sociedad **PRBYC INGENIEROS** no participó ni en la forma en cómo se acordaron las cláusulas del acuerdo de Fiducia Mercantil respecto del cual pretende la actora se declaré la ineficacia de la cláusula décima por ser abusiva, pues bien, de un análisis del acervo probatorio que reposa dentro del expediente, se evidencia que, el precitado contrato fue acordado y suscrito por BD BARRANQUILLA S.A.S. -Fideicomitente Desarrollador- y la sociedad ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARA S.A. - Acción o Fiduciaria- el 30 de septiembre de 2013, esto es, por personas jurídicas distintas a mi representada, en igual sentido es importarte aclarar al Despacho que así como la sociedad a la que represento no tuvo ningún tipo de participación en la suscripción del precitado contrato, tampoco tuvo participación en la celebración del Contrato de Vinculación que menciona el apoderado de la parte demandante en su escrito de demanda.

En este punto, resulta importante aclarar que, si bien mi representada en la actualidad ostenta la calidad de Fideicomitente Desarrollador del proyecto objeto del Contrato de Fiducia Mercantil, dicha calidad le fue otorgada en el mes de marzo de 2018, fecha posterior a las fechas en que se acordaron los clausulados de los acuerdos de Fiducia Mercantil y de Vinculación, lo cual quiere decir que PRBYC INGENIEROS no participó en la suscripción de dichos contratos.

Por estas razones, no es procedente atribuirle a mi representada algún tipo de responsabilidad relacionada a la forma en como se acordó el clausulado de los contratos (Contrato de Fiducia Mercantil y Contrato de Vinculación) a los que se refiere la actora en su escrito de demanda.

Ahora bien, sobre la solicitud que hace el apoderado de la parte demandante al Despacho de condenar a mi poderdante a pagar en favor de la señora Betulia de la Concepción Bohada Balaguera la suma de OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS DOS MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE PESOS (\$832.302.417) por concepto de devolución de los aportes efectuados por la demandante al contrato de fiducia, es importante aclarar que, como bien lo indica el apoderado de la parte demandante la suma pretendida hace referencia a la devolución de los aportes que fueron realizados por la señora Betulia de la Concepción a la fiducia con el fin de adquirir una unidad inmobiliaria.

En este sentido, se pone de presente al Despacho que, de conformidad con el Contrato de Vinculación de 31 de julio de 2014 el cual fue aportado como medio de prueba por la demandante, las partes acordaron en la cláusula décima como se efectuaría la devolución de los aportes pagados en el evento en que el Beneficiario de Área terminara unilateralmente el contrato, la cual dispone:

“DÉCIMA.- TERMINACIÓN UNILATERAL.- SI LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA solicitan la terminación del presente contrato y por tanto la devolución de los recursos aportados después de cumplidas las condiciones contenidas en el numeral 8.1. de la cláusula octava del contrato de fiducia mercantil que dio origen al FIDEICOMISO para la culminación de la ETAPA PREOPERATIVA que son los mismos establecidos en la cláusula cuarta del presente contrato de vinculación, y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR las acreditó dentro del término establecido para ello en el contrato, ACCIÓN devolverá los recursos junto con los rendimientos generados mediante cheque girado a LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA con cruce restrictivo puesto a su disposición en las oficinas de ACCIÓN en la ciudad de Bogotá, previo el descuento del valor establecido en la cláusula anterior, el gravamen a los movimientos

*financieros y de la comisión de administración de la fiduciaria. Lo anterior se realizará siempre que hubiere recursos líquidos en el **FIDEICOMISO**, en caso contrario **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** deberán esperar a que se vincule un tercero a la (s) unidad (es) establecida en la parte inicial del presente contrato. Para lo cual **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** deberá remitir una carta a la Fiduciaria indicando el valor a devolver **A LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** y el valor a retener a título de pena."*

De la cláusula anteriormente transcrita, se colige que el llamado a responder sobre la devolución de los aportes realizados por la señora Betulia de la Concepción es la Fiduciaria - ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARA S.A.- quien es la encargada de administrar los recursos que son entregados de conformidad con lo dispuesto y acordado en el Contrato de Vinculación.

Dicho lo anterior, no se puede obviar lo dispuesto en el artículo 1602 del Código Civil el cual establece que, *Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales*, lo que quiere decir que las partes que suscribieron el Contrato de Vinculación, esto es la señora Betulia de la Concepción, la sociedad BD BARRANQUILLA S.A.S y la Fiduciaria ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARA S.A. se obligan de manera indiscutible a lo allí acordado.

Lo anterior quiere decir que las partes deben cumplir con lo convenido en la cláusula decima del precitado, la cual estipula que es la Fiduciaria - ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARA S.A.- quien debe cumplir con la obligación de entregar dichas devoluciones de dinero a los beneficiarios, por tanto, la demandante no le puede atribuir de manera caprichosa y arbitraria a mi representada dicha obligación, toda vez que ésta se tiene que sujetar a lo estipulado en el acuerdo contractual.

Aunado a lo anterior, debe tener en cuenta el Despacho que tal y como lo acordaron las partes, los recursos serán devueltos siempre que hubiere recursos líquidos en el Fideicomiso de lo contrario deberá esperar a que se vincule a un tercero a las unidades inmobiliarias, no obstante, es pertinente aclarar que, la Fiducia no devolverá la totalidad de los recursos pagados por los beneficiarios, toda vez que, al valor total

pagado se le deben aplicar los descuentos que de manera contractual acordaron las partes con la suscripción del contrato.

De esta manera, es claro que mi representada no se encuentra habilitada para efectuar la devolución de los recursos que pretende la demandante, toda vez que mi defendida funge como Fideicomitente Desarrollador y no como Fiduciario quien es el legitimado para realizar dicha devolución.

Por las razones anteriormente expuestas, mi mandante carece de legitimidad en la causa por pasiva por no tener la calidad subjetiva que exige el marco jurídico para que recaiga en ella la reclamación que pretenden la demandante y como consecuencia de ello, el Juez de instancia no podrá acceder a las pretensiones de la demanda en lo que respecta a PRABYC INGENIEROS.

a) Falta de legitimación en la causa por activa

Como se indicó en la excepción de mérito anterior, la legitimación en la causa es una calidad subjetiva que le es otorgada a uno de los extremos procesales con relación al derecho sustancial que dentro del proceso se debate.

Ahora bien, en lo que corresponde a la legitimación en la causa por activa, jurisprudencial y doctrinariamente se ha definido esta como *"la identidad de la persona del actor con la persona a la cual la ley concede la acción (legitimación activa) (...)"*²

Así entonces, la legitimación en la casusa por activa exige que quien demanda tenga la titularidad para reclamar la protección y/o restablecimiento del derecho transgredido.

En este sentir, el extremo actor del presente proceso inició una acción de protección al consumidor en contra de mi representada a fin de que el Despacho "declare ineficaz de pleno derecho" la cláusula decima del Contrato de Fiducia y como consecuencia de ello condene a mi defendida a pagar la suma pretendida por concepto de devolución de los aportes, acción que según la actora es ejercida en su calidad de "consumidora".

² Corte Suprema de Justicia, Sentencia de 10 de marzo de 2015, M.P. Jesús Vall de Rutén Ruiz.

Dicho lo anterior, resulta importante aclarar que para dar aplicación a las normas de protección al consumidor las cuales están contenidas principalmente en el Estatuto del Consumidor, es necesario según el artículo 2 de la Ley 1480³ que exista una relación de consumo la cual se define según concepto de la Superintendencia de Industria⁴ el cual cita la definición realizada por la Corte Suprema de Justicia, como:

"La relación de consume constituye una particular categoría que surge entre quienes se dedican profesionalmente a elaborar o proveer bienes o prestar servicios con quien los adquiere con el fin de consumirlos; y es precisamente el consumidor, quien, por encontrarse en condiciones de vulnerabilidad económica y desequilibrio, es destinatario de una especial protección normativa"

En este orden de ideas, es pertinentes identificar quienes ostentan la calidad de consumidor, para lo cual el numeral 3° del artículo 5° de la Ley 1480 de 2011 establece:

"ARTÍCULO 5o. DEFINICIONES. Para los efectos de la presente ley, se entiende por:

1. *Calidad: Condición en que un producto cumple con las características inherentes y las atribuidas por la información que se suministre sobre él.*
2. *Cláusula de prórroga automática. Es la estipulación contractual que se pacta en los contratos de suministro en la que se conviene que el plazo contractual se prorrogará por un término igual al inicialmente convenido,*

³ **ARTÍCULO 2o. OBJETO.** Las normas de esta ley regulan los derechos y las obligaciones surgidas entre los productores, proveedores y consumidores y la responsabilidad de los productores y proveedores tanto sustancial como procesalmente.

Las normas contenidas en esta ley son aplicables en general a las relaciones de consumo y a la responsabilidad de los productores y proveedores frente al consumidor en todos los sectores de la economía respecto de los cuales no exista regulación especial, evento en el cual aplicará la regulación especial y suplementariamente las normas establecidas en esta Ley.

Esta ley es aplicable a los productos nacionales e importados.

⁴ Superintendencia de Industria y Comercio, Jefe se Oficina Jurídica, Radicado No. 16-230075-5-0 de 13 de octubre de 2016,

sin necesidad de formalidad alguna, salvo que una de las partes manifieste con la debida antelación su interés de no renovar el contrato.

3. Consumidor o usuario. Toda persona natural o jurídica que, como destinatario final, adquiera, disfrute o utilice un determinado producto, cualquiera que sea su naturaleza para la satisfacción de una necesidad propia, privada, familiar o doméstica y empresarial cuando no esté ligada intrínsecamente a su actividad económica. Se entenderá incluido en el concepto de consumidor el de usuario. (...)”

En suma, la categoría de consumidor esta sujeta a que las personas jurídicas o naturales que adquiera, disfruten o utilicen un determinado producto lo hagan **siendo los destinatarios finales de este.**

Al respecto, el Tribunal Superior de Bogotá ha reiterados los argumentos que han precisado las Altas Cortes al señalar que el destinatario final “es quien adquiere los productos o servicios con el fin de “utilizarlos o consumirlos el mismo” esto es, para que queden en su ámbito personal, familiar o doméstico “sin que vuelvan a salir del mercado” y que la calificación de consumidor depende de a) la posición de destinatario o consumidor final del bien o servicio; y b) la adquisición o utilización de bienes o servicios con una finalidad ubicada por fuera del ámbito profesional o empresarial”⁵

Así las cosas, está revestido de una acción de protección al consumidor quien adquiera como destinatario final un producto o servicio con el fin de consumirlo, limitando que dichos productos o servicios vuelvan a salir al mercado y que los mismos sean utilizados dentro de su ámbito profesional, porque de lo contrario el adquirente no sería considerado como consumidor.

De los argumentos anteriormente expuestos, y en una lectura simple del escrito de demanda presentado por la parte demandante, se colige que, la actora se limitó a señalar que ejercía la acción de protección al consumidor en su calidad de consumidora sin que acreditara tal calidad, lo anterior, en consideración a que las relaciones fácticas esgrimidas en el escrito de demanda no permiten identificar que la

⁵ Tribunal Superior de Bogotá, Sala Civil, Sentencia de 8 de julio de 2019, M.P. José Alfonso Isaza Dávila.

407

señora Betulia de la Concepción Bohada Blaguera hubiese adquirido productos o servicios como destinataria final, pues como bien lo indicó la actora en su escrito, ésta desistió a través de una comunicación

No obstante, es importante advertir al Despacho que tal y como lo indica la parte actora en el escrito de demanda, por voluntad propia decidió desistir del Contrato de Vinculación renunció al derecho de adquirir los productos y/o servicios que con la suscripción del mismo pretendía obtener, lo cual deja claro una vez mas que, la aquí demandante no ostenta la calidad de consumidora y por consiguientes dicha acción no es procedente.

Por las razones anteriormente expuestas, la señora Betulia de la Concepción Bohada Balaguera carece de legitimidad en la causa por activa por no tener la calidad de consumidora que exige el Estatuto del Consumidor para ejercer la acción de protección al consumidor y pretender lo solicitado en este proceso.

b) Ausencia de argumentos que permitan determinar que la Cláusula Décima del Contrato de Fiducia es abusiva.

Solicita el apoderado de la parte demandante que se declare ineficaz de pleno derecho la cláusula décima del Contrato de Fiducia Mercantil por haber sido configura de manera abusiva.

Al respecto es preciso indicar que el artículo 43 de la Ley 1438 de 2011 por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones, dispone:

"ARTÍCULO 43. CLÁUSULAS ABUSIVAS INEFICACES DE PLENO DERECHO. Son ineficaces de pleno derecho las cláusulas que:

- 1. Limiten la responsabilidad del productor o proveedor de las obligaciones que por ley les corresponden;*
- 2. Impliquen renuncia de los derechos del consumidor que por ley les corresponden;*
- 3. Inviertan la carga de la prueba en perjuicio del consumidor;*

4. *Trasladen al consumidor o un tercero que no sea parte del contrato la responsabilidad del productor o proveedor;*
5. *Establezcan que el productor o proveedor no reintegre lo pagado si no se ejecuta en todo o en parte el objeto contratado;*
6. *Vinculen al consumidor al contrato, aun cuando el productor o proveedor no cumpla sus obligaciones;*
7. *Concedan al productor o proveedor la facultad de determinar unilateralmente si el objeto y la ejecución del contrato se ajusta a lo estipulado en el mismo;*
8. *Impidan al consumidor resolver el contrato en caso que resulte procedente excepcionar el incumplimiento del productor o proveedor, salvo en el caso del arrendamiento financiero;*
9. *Presuman cualquier manifestación de voluntad del consumidor, cuando de esta se deriven erogaciones u obligaciones a su cargo;*
10. *Incluyan el pago de intereses no autorizados legalmente, sin perjuicio de la eventual responsabilidad penal.*
11. *Para la terminación del contrato impongan al consumidor mayores requisitos a los solicitados al momento de la celebración del mismo, o que impongan mayores cargas a las legalmente establecidas cuando estas existan;*
12. *<Numeral derogado por el artículo 118 de la Ley 1563 de 2012. Entra a regir a partir del 12 de octubre de 2012>*

De lo anterior, se colige que se consideran abusivas y por consiguiente ineficaces de plenos derechos aquellas cláusulas que encuadren en alguno de los presupuestos que de manera taxativa el legislador a previsto.

En este sentido, al realizar un análisis de la pretensión primera invocada por el extremo actor, resulta claro que, el apoderado de la parte demandante se limitó única y exclusivamente a manifestar que la cláusula décima del Contrato de Fiducia debía declararse ineficaz de pleno de derecho por su configuración abusiva sin que expusiera los argumentos que sustentaban su dicho o que por lo menos indicará en que presupuesto de los establecidos por el legislador se enmarcaba la cláusula décima para afirmar que la misma era abusiva y por consiguiente ineficaz.

a) Inexistencia de la obligación de PRABYC INGENIEROS de efectuar la devolución de los supuestos recursos aportados por la señora Betulia de la Concepción Bohada Balaguera para la adquisición de una unidad inmobiliaria

Manifiesta el apoderado de la parte demandante que pasados los 90 días acordados en el compromiso de pago emitido por el Fideicomitente Desarrollador - Prabyc Ingenieros s.a.s- se presentó un incumplimiento por parte de mi representada, toda vez, ésta no realizó la devolución de los recursos aportados por la demandante en el plazo establecido.

Al respecto, es preciso destacar que la comunicación de 27 de julio de 2018 emitida por mi defendida, no tuvo como finalidad generar un efecto de compromiso de pago entre la aquí demandante y PRABYC INGENIEROS, pues bien, la comunicación lo que pretendía era dar respuesta y brindar información sobre la solicitud de desistimiento realizada por la señora Betulia de la Concepción respecto del negocio jurídico convenido con ocasión de la suscripción del Contrato de Vinculación.

Ahora bien, sobre el plazo indicado en dicha comunicación, es importante aclarar que dicho pago hacía referencia a la posibilidad que tenía la demandante de recibir sus recursos, sin que el mismo obligara a mi representada a cumplir con una obligación que de conformidad con la cláusula de décima del citado contrato le corresponde ejecutar a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARA S.A.- toda vez que, es esta sociedad la obligada contractualmente a entregar los recursos a los beneficiarios.

En este sentido, no puede obviarse el principio "*Pacta sunt servanda*" el cual obliga a las partes a cumplir lo que pactaron, y en virtud del Contrato de Vinculación las partes acordaron que la obligación de devolver los recursos aportados por los beneficiarios de

área cuando estos terminaban voluntaria y unilateralmente el citado contrato recaía en cabeza de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARA S.A., por tanto, mi defendida no tiene la obligación de entregar dichos recursos y no es la sociedad llamada a responder dentro de este proceso sobre obligaciones que son inexistentes para esta y que no recaen en su cabeza.

Por las razones y argumentos expuestos, el Despacho no puede declarar probadas ninguna de las pretensiones de la demanda en lo que respecta a PRABYC INGENIEROS S.A.S.

2. PRUEBAS

Solicito que se decrete y en consecuencia se fije fecha y hora para llevar a cabo la práctica de la siguiente prueba:

I. Interrogatorio de parte:

Solicito se decrete el interrogatorio de parte de las siguientes personas:

1. La señora Betulia de la Concepción Bohada Balaguera a quien formularé verbalmente hasta el límite de preguntas interrogantes sobre los hechos relacionados con el proceso.
2. El Representante legal o quien haga sus veces de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. a quien formularé verbalmente hasta el límite de preguntas interrogantes sobre los hechos relacionados con el proceso.

3. ANEXOS

1. Poder que se me otorga para actuar dentro del proceso de la referencia.
2. Certificado de Existencia y Representación Legal de Prabyc Ingenieros S.A.S.

411

4. NOTIFICACIONES

La suscrita recibirá notificaciones en la Calle 97ª # 8- 10, Oficina 205 de la ciudad de Bogotá D.C., en el teléfono 3004829 – 7442901 y en el correo electrónico ldominguez@riverosabogados.com.

Del Señor Juez,



Laura Alejandra Domínguez López
C.C 1018458267
T.P. 276414 C.S.J.

412

Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

De: Laura Dominguez <ldominguez@riverosabogados.com>
Enviado el: martes, 28 de julio de 2020 4:36 p. m.
Para: Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.
Asunto: Radicado No. 2019 - 542
Datos adjuntos: Anexo No. 1.pdf; Certificado de Existencia y Representación Legal.pdf; Contestación de la reforma a la demanda..pdf

Categorías: Categoría verde

Señor

Juez Veintiocho (28) Civil del Circuito de Bogotá

E. S. D.

Referencia: Acción de Protección al Consumidor
Demandante: Betulia de la Concepción Bohada Balaguera
Demandados: Acción Sociedad Fiduciaria S.A.- Prabyc Ingenieros S.A.S.
Radicación: 2019-542
Asunto: Contestación de la reforma a la demanda

Laura Alejandra Domínguez López, mayor de edad, identificada legal y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, en mi condición de apoderada judicial la sociedad PRABYC INGENIEROS S.A.S., estando dentro de la oportunidad legal correspondiente adjunto envío contestación a la reforma de la demanda con sus respectivos anexos.

Se adjuntan los siguientes documentos:

1. Contestación a la reforma de la demanda.
2. Anexo No. 1 -Poder-
3. Certificado de Existencia y Representación Legal de Prabyc Ingenieros S.A.S.

Del Señor Juez,

413

RIVEROS

ABOGADOS

Laura A. Dominguez

ldominguez@riverosabogados.com

Teléfono: (571) 300 48 29

Calle 97 A No. 8 – 10 (of. 205)

Bogotá, D.C., Colombia

www.riverosabogados.com

INFORME SECRETARIAL

2019-00542

31 de agosto de 2020, en la fecha pasa al Despacho del señor Juez informando que la demandada FRABYC INGENIEROS S. A. S., se encuentra notificada de la reforma de la demanda y dentro del término legal allegó el anterior escrito en tiempo. Sírvase proveer.



LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
Secretario

(2)

JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

ccto28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., 05 OCT 2020

REF: 2019-00542

Téngase en cuenta para los correspondientes efectos legales, el informe secretarial que antecede.

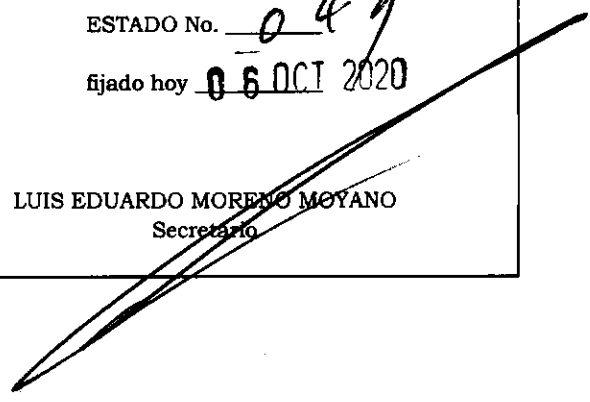
Por secretaría súrtase el traslado de las excepciones de mérito en la forma establecida en los artículos 370 y 110 del Código General del Proceso.

NOTIFÍQUESE,


NELSON ANDRÉS PÉREZ ORTIZ

Juez

JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ SECRETARÍA
La providencia anterior se notifica por anotación en el
ESTADO No. <u>049</u>
fijado hoy <u>06 OCT 2020</u>
LUIS EDUARDO MORENO MOYANO Secretario



CONSTANCIA DE TRASLADO DENTRO DEL PROCESO No 2019-00542 (Excepciones de mérito folios, 322 a 381, 383 A 413 del cuaderno 1). ARTICULOS 370 Y 110 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

FECHA FIJACION:

24 DE NOVIEMBRE DE 2020

EMPIEZA TÉRMINO:

25 DE NOVIEMBRE DE 2020

VENCE TÉRMINO:

1 DE DICIEMBRE DE 2020

LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
SECRETARIO

