

**CONTESTACION DE LA DEMANDA Radicado: 11001310302420200011200**

Daniel Eduardo Ardila Paez &lt;daniel.ardila@accion.co&gt;

Mar 22/11/2022 4:00 PM

Para: Juzgado 24 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. &lt;ccto24bt@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

CC: mvergara@zofranca.com &lt;mvergara@zofranca.com&gt;; Juan Pablo Campos

&lt;jp@lohasbeans.com&gt;; lmreyes@sympromotores.com

&lt;lmreyes@sympromotores.com&gt;; juan.galofre@galofreyasociados.com &lt;juan.galofre@galofreyasociados.com&gt;

 9 archivos adjuntos (8 MB)

CONTESTACION DEMANDA EN NOMBRE PROPIO EMILIA JOSEFINA - FD RECURSOS ATLANTIC TOWER.pdf; document (45).pdf; document (13).pdf; document (26).pdf; document (27).pdf; Cartilla Negocios Fiduciarios.pdf; Guia\_para\_el\_consumidor\_sector\_vivienda.pdf; CCOMERCIO1NOV2022.pdf; CSFC1NOV2022.pdf;

Doctora

**HEIDI MARIANA LANCHEROS MURCIA**

JUZGADO 24 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

[ccto24bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto24bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E. S. D.

<b>Ref.:</b>	CONTESTACION DE LA DEMANDA
<b>Radicado:</b>	11001310302420200011200
<b>Demandante:</b>	EMILIA JOSEFINA VERGARA MARTINEZ
<b>Demandado:</b>	ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., LINK G&C S.A.S. y SINERGY PROMOTORES URANOS S.A.

Cordial Saludo,

Por medio del presente y estando dentro del término conferido por el Despacho, remito la contestación de la demanda de la referencia de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA, junto con sus respectivos anexos.

Agradecemos confirmar el recibo.

Cordialmente,

**ACCION FIDUCIARIA****Daniel Eduardo Ardila Paez****Abogado** [daniel.ardila@accion.com.co](mailto:daniel.ardila@accion.com.co) (+57) 6915090 Ext.1392 Cra. 23 #86a - 50 Bogotá D.C. - Colombia [www.accion.com.co](http://www.accion.com.co)

Doctora  
**HEIDI MARIANA LANCHEROS MURCIA**  
JUZGADO 24 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.  
[ccto24bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto24bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
E. S. D.

**Ref.:** CONTESTACION DE LA DEMANDA  
**Radicado:** 11001310302420200011200  
**Demandante:** EMILIA JOSEFINA VERGARA MARTINEZ  
**Demandado:** ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., LINK G&C S.A.S. y  
SINERGY PROMOTORES URANOS S.A.

Respetada señora Juez,

**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 **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, tal y como consta en el expediente, por medio del presente escrito y estando dentro del término legal procedo a contestar la demanda de la referencia en los siguientes términos:

#### **I. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS:**

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

- 1. HECHO PRIMERO: ES CIERTO**, mediante documento privado de fecha 15 de noviembre 2012, se suscribió un contrato de fiducia mercantil entre la sociedad SYNERGY PROMOTORES URBANOS S.A.S. en su calidad de FIDEICOMITENTE y ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su calidad de Fiduciaria constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER.

Así mismo, mediante cesión de fecha 25 de abril de 2013, la sociedad SYNERGY PROMOTORES URBANOS S.A. por su representante legal el cual tenía la capacidad requerida en el momento para suscribir la mencionada cesión en donde cede su posición contractual como FIDEICOMITENTE a la sociedad LINK GYC SAS.

Posteriormente el día 15 de marzo de 2014 las partes anteriormente descritas, suscribieron un OTROSI N° 1, al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER**.

Finalmente, el día 24 de julio de 2015 las partes anteriormente descritas, suscribieron un OTROSI N° 2, al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER.**

**2. HECHO SEGUNDO: ES CIERTO.**

**3. HECHO TERCERO: NO ES CIERTO EN LOS TÉRMINOS PLANTEADOS POR EL DEMANDANTE,** lo cierto es que los términos y fechas para acreditar el cumplimiento de las condiciones que ponían fin a la Fase PRE-Operativa del FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER, es el siguiente:

a. La sociedad SYNERGY PROMOTORES URBANOS S.A.S., como fideicomitente, y ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A, como fiduciario, mediante documento privado de fecha de 15 de noviembre 2012, suscribieron un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER.**

- (15 / 11 / 2012) – FECHA INICIO CONTEO DE TERMINO.
- (8 meses - 15 / 07 / 2013)
- (Prorroga 8 meses más – 15 / 03 / 2014)

b. El día 25 de abril de 2013, la sociedad **SYNERGY PROMOTORES URBANOS S.A. denominada CEDENTE, y la sociedad LINK GYC SAS, denominada CESIONARIO,** suscribieron un contrato de cesión de posición contractual de fideicomitente y beneficiario en el **FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER.**

c. Así mismo, el día 15 de marzo de 2014 las partes anteriormente descritas, suscribieron un OTROSI N° 1, al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER.**

- (15 / 03 / 2014) – SE MODIFICA EL TERMINO CUMPLIMIENTO CONDICIONES.
- (3 meses - 15 / 06 / 2014)
- (Prorroga 3 meses más – 15 / 09 / 2014) FECHA MÁXIMA CUMPLIMIENTO CONDICIONES.

d. Finalmente, el día 24 de julio de 2015 las partes anteriormente descritas, suscribieron un OTROSI N° 2, al **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER.**

Se precisa al Despacho, que la fecha de Cumplimiento de condiciones punto de equilibrio fue el: 14/09/2014, de conformidad con certificación que se relaciona:

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA  
FIDUCIARIA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO –  
FA-1738 PROYECTO ATLANTIC TOWER  
Nit. 805.012.921-0

HACE CONSTAR QUE:

Nos permitimos manifestar que LINK G&C S.A.S identificada con NIT.9000.612.337-8 suscribió con ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. un contrato de fiducia denominado FIDEICOMISO PROYECTO ATLANTIC TOWER, suscrito el día veinticinco (25) de abril de dos mil trece (2013), con el objeto que la FIDUCIARIA reciba para el FIDEICOMISO los aportes que los BENEFICIARIOS DE AREA se obligan a entregar mediante la suscripción de los contratos de vinculación y los invierta de conformidad con lo previsto en el contrato de fiducia. De acuerdo a lo anterior, manifestamos que el fideicomitente LINK G&C S.A.S dio cumplimiento a las condiciones establecidas para la obtención del punto de equilibrio el día catorce (14) de Septiembre de 2014. Por tal razón los recursos son transferidos a la cuenta matriz y de allí serán girados de acuerdo a las instrucciones que para ello imparta el fideicomitente.

4. **HECHO CUARTO: ES PARCIALMENTE CIERTO**, efectivamente al no acreditarse las condiciones establecidas en el contrato para el cumplimiento de punto de equilibrio, se debía restituir los aportes de los beneficios de área.

No obstante, se reitera que dicha situación no opero en el presente contrato, en razón a que la fecha de Cumplimiento de condiciones de punto de equilibrio fue el: 14/09/2014, es decir dentro del término contractualmente establecido, de conformidad con certificación que se relaciona:

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA  
FIDUCIARIA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO –  
FA-1738 PROYECTO ATLANTIC TOWER  
Nit. 805.012.921-0

HACE CONSTAR QUE:

Nos permitimos manifestar que LINK G&C S.A.S identificada con NIT.9000.612.337-8 suscribió con ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. un contrato de fiducia denominado FIDEICOMISO PROYECTO ATLANTIC TOWER, suscrito el día veinticinco (25) de abril de dos mil trece (2013), con el objeto que la FIDUCIARIA reciba para el FIDEICOMISO los aportes que los BENEFICIARIOS DE AREA se obligan a entregar mediante la suscripción de los contratos de vinculación y los invierta de conformidad con lo previsto en el contrato de fiducia. De acuerdo a lo anterior, manifestamos que el fideicomitente LINK G&C S.A.S dio cumplimiento a las condiciones establecidas para la obtención del punto de equilibrio el día catorce (14) de Septiembre de 2014. Por tal razón los recursos son transferidos a la cuenta matriz y de allí serán girados de acuerdo a las instrucciones que para ello imparta el fideicomitente.

Así mismo se reitera lo manifestado en la contestación del hecho Tercero anterior.

5. **HECHO QUINTO: NO ES CIERTO EN LOS TÉRMINOS PLANTEADOS POR EL DEMANDANTE**, y se aclara, que en el acápite “**Nº 8 CONDICIONES Y ESTADO ACTUAL DEL PUNTO DE EQUILIBRIO O CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS**”:

Las condiciones de entrega de los recursos o de punto de equilibrio establecido en el contrato se encuentran cumplidas. El mismo fue decretado el día **NO SE REGISTRA FECHA**.

No obstante, se reitera que la fecha de Cumplimiento de condiciones de punto de equilibrio fue el: 14/09/2014, es decir dentro del término contractualmente establecido, de conformidad con certificación que se relaciona:

Así mismo se reitera lo manifestado en la contestación del hecho Tercero anterior.

6. **HECHO SEXTO: NO ES CIERTO**, y se reitera la contestación del hecho Tercero anterior.
7. **HECHO SEPTIMO: NO ES CIERTO EN LOS TÉRMINOS PLANTEADOS POR EL DEMANDANTE**, y se aclara, que efectivamente, el contrato establece el termino para la etapa operativa el cual, se estimó en 18 meses contados a partir de la culminación de la fase Pre-operativa (14/09/2014), es decir, **14 / 03 / 2016**.
  
8. **HECHO OCTAVO: ES CIERTO**, El día 25 de abril de 2013, la sociedad **SYNERGY PROMOTORES URBANOS S.A. denominada CEDENTE**, y la sociedad **LINK GYC SAS, denominada CESIONARIO**, suscribieron un contrato de cesión de posición contractual de fideicomitente y beneficiario en el **FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER**.
  
9. **HECHO NOVENO: ES CIERTO**, El día 07 de mayo de 2014 se suscribió un contrato de vinculación, para la adquisición de la unidad 907, un parqueadero, a título de beneficio en fiducia mercantil, por valor de TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS DIECISÉIS PESOS MCTE (\$348.662.316,48 MCTE), entre las partes, la señora EMILIA JOSEFINA VERGARA MARTINEZ en calidad de BENEFICIARIA DE ÁREA, la sociedad LINK GERENCIA Y CONSTRUCCIONES S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE y **el FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER cuya vocera es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**

El objeto del referido contrato de vinculación determina con exactitud **que los BENEFICIARIOS DE ÁREA se vinculan al FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER** para que mediante la entrega de recursos de dinero les confiera el derecho de recibir como beneficio de propiedad y la entrega material las unidades inmobiliarias respecto de las cuales se vinculan.

Así mismo indica, que los BENEFICIARIOS DE AREA suscriben el contrato vinculación el cual reglamenta el actuar de las partes en el negocio, bajo en el entendido que las funciones de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER**, 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 exclusivamente del FIDEICOMITENTE, esto es, la sociedad LINK GYC SAS.**

**10. HECHO DECIMO: ES CIERTO**, y se precisa que, el objeto del referido contrato de vinculación determina con exactitud **que los BENEFICIARIOS DE ÁREA se vinculan al FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER** para que mediante la entrega de recursos de dinero les confiera el derecho de recibir como beneficio de propiedad y la entrega material las unidades inmobiliarias respecto de las cuales se vinculan.

Así mismo indica, que los BENEFICIARIOS DE AREA suscriben el contrato vinculación el cual reglamenta el actuar de las partes en el negocio, bajo en el entendido que las funciones de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER**, 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 exclusivamente del FIDEICOMITENTE, esto es, la sociedad LINK GYC SAS.**

**11. HECHO DECIMO PRIMERO: NO ES CIERTO EN LOS TÉRMINOS PLANTEADOS POR EL DEMANDANTE**, mí representada en ningún momento se ha obligado a realizar entrega material de unidades, de conformidad con lo estipulado en el contrato de vinculación en su cláusula DECIMO SEGUNDA, se dice:

“(…)

DECIMA SEGUNDA.- ENTREGA MATERIAL.- EL FIDEICOMITENTE informará a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA la fecha de la entrega material de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, la cual se perfeccionará mediante acta suscrita por EL FIDEICOMITENTE y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.
---

(…)”

Así mismo, bajo el título de antecedentes numeral 3º, se establece:

“(…)”

3. El (LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA se vinculan como tal(es) al mencionado FIDEICOMISO RECURSOS, con el propósito de que a la terminación del PROYECTO

ATLANTIC TOWER, EL FIDEICOMITENTE le haga entrega material de la unidad inmobiliaria cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primera parte del contrato, y que acción como administradora del FIDEICOMISO LOTE, le efectuó la transferencia del derecho de dominio de la misma mediante escritura pública que igualmente ira suscrita por EL FIDEICOMITENTE como responsable de la construcción y gerencia del PROYECTO (...)"

**En efecto, en la cláusula DECIMA PRIMERA OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA, del contrato de vinculación, se dice:**

"(...)"

DECIMA PRIMERA.- 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 unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente 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 otorgada por ACCION como vocera del FIDEICOMISO LOTE y por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA o por sus cesionarios, en la fecha y notaria que informen EL FIDEICOMITENTE a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, con al menos treinta (30) días calendario de anticipación, de acuerdo con lo previsto en la primera hoja de este contrato, siempre y cuando EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA 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 EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA por la prórroga que EL FIDEICOMITENTE le conceda, en el evento en que aún existan aportes pendientes de pago. ACCION 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.

"(...)"

**12. HECHO DECIMO SEGUNDO: ES PARCIALMENTE CIERTO** y se aclara que, el día 2 de mayo de 2016 las partes anteriormente descritas, suscribieron un OTROSI N° 1, al **CONTRATO DE VINCULACION AL FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER**, en donde se modificó el valor del compromiso, a saber:

CLAUSULAS:					
<b>PRIMERA.-</b> Las partes acuerdan modificar <b>EL CONTRATO DE VINCULACION</b> que inicialmente era sobre un área aproximada de <b>84,22 m2</b> cambiado el área por <b>103,90 m2</b> .					
<b>SEGUNDA.-</b> Las partes acuerdan modificar la parte inicial del contrato de vinculación en lo referente al valor del inmueble y al plan de pagos de la unidad a la cual se vincularon <b>LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA</b> , la cual en adelante será la que se describe a continuación:					
VALOR DE APORTES Y FORMA DE PAGO					
Valor Total:	\$427.722.879.00	Cuota inicial:	\$252.763.683.00	Financiación:	\$174.959.196.00
CRONOGRAMA DE LOS APORTES					
\$	\$215.002.456.00	Recibidos			
1	\$37.761.227.00	25/05/2016			

**13. HECHO DECIMO TERCERO: NO ES CIERTO EN LOS TÉRMINOS PLANTEADOS POR EL DEMANDANTE**, y se precisa que el detalle de los aportes es el siguiente:

DETALLE DE APORTES			
Fecha Consignación	Fecha Aplicación	Valor Consignado	Observación
12/05/2014	13/08/2014	90.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
12/05/2014	08/07/2014	105.000.000,00	TRASLADO ENTRE ENCARGOS DE LA
27/05/2014	04/07/2014	10.327.345,00	TRASLADO ENTRE ENCARGOS DE LA
28/05/2014	04/07/2014	9.675.111,00	TRASLADO ENTRE ENCARGOS DE LA
04/08/2016	04/08/2016	112.721.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
29/05/2020	29/05/2020	3.435.631,00	ADICION POR CONSIGNACION
01/07/2020	01/07/2020	3.435.631,00	ADICION POR CONSIGNACION
29/07/2020	29/07/2020	3.435.631,00	ADICION POR CONSIGNACION
31/08/2020	31/08/2020	3.435.631,00	ADICION POR CONSIGNACION
01/10/2020	01/10/2020	3.435.631,00	ADICION POR CONSIGNACION
03/11/2020	03/11/2020	3.435.631,00	ADICION POR CONSIGNACION
26/04/2021	26/04/2021	9.700.000,00	MANUAL: ADM
10/05/2021	10/05/2021	8.400.000,00	MANUAL: ADM
11/05/2021	11/05/2021	8.530.000,00	MANUAL: ADM
12/05/2021	12/05/2021	8.400.000,00	MANUAL: ADM
	12/05/2021	(8.250.000,00)	0001500010069 - VERGARA
	12/05/2021	(33.000,00)	GRAVAMEN FINANCIERO
<b>TOTAL CONSIGNADO</b>		<b>\$ 375.084.242,00</b>	

**14. HECHO DECIMO CUARTO: NO ES CIERTO EN LOS TÉRMINOS PLANTEADOS POR EL DEMANDANTE,** y se precisa que el detalle de los aportes es el siguiente:

DETALLE DE APORTES			
Fecha Consignación	Fecha Aplicación	Valor Consignado	Observación
12/05/2014	13/08/2014	90.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
12/05/2014	08/07/2014	105.000.000,00	TRASLADO ENTRE ENCARGOS DE LA
27/05/2014	04/07/2014	10.327.345,00	TRASLADO ENTRE ENCARGOS DE LA
28/05/2014	04/07/2014	9.675.111,00	TRASLADO ENTRE ENCARGOS DE LA
04/08/2016	04/08/2016	112.721.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
29/05/2020	29/05/2020	3.435.631,00	ADICION POR CONSIGNACION
01/07/2020	01/07/2020	3.435.631,00	ADICION POR CONSIGNACION
29/07/2020	29/07/2020	3.435.631,00	ADICION POR CONSIGNACION
31/08/2020	31/08/2020	3.435.631,00	ADICION POR CONSIGNACION
01/10/2020	01/10/2020	3.435.631,00	ADICION POR CONSIGNACION
03/11/2020	03/11/2020	3.435.631,00	ADICION POR CONSIGNACION
26/04/2021	26/04/2021	9.700.000,00	MANUAL: ADM
10/05/2021	10/05/2021	8.400.000,00	MANUAL: ADM
11/05/2021	11/05/2021	8.530.000,00	MANUAL: ADM
12/05/2021	12/05/2021	8.400.000,00	MANUAL: ADM
	12/05/2021	(8.250.000,00)	0001500010069 - VERGARA
	12/05/2021	(33.000,00)	GRAVAMEN FINANCIERO
<b>TOTAL CONSIGNADO</b>		<b>\$ 375.084.242,00</b>	

**15. HECHO DECIMO QUINTO: NO ES CIERTO EN LOS TÉRMINOS PLANTEADOS POR EL DEMANDANTE,** y se precisa que el detalle de los aportes es el siguiente:

DETALLE DE APORTES			
Fecha Consignación	Fecha Aplicación	Valor Consignado	Observación
12/05/2014	13/08/2014	90.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
12/05/2014	08/07/2014	105.000.000,00	TRASLADO ENTRE ENCARGOS DE LA
27/05/2014	04/07/2014	10.327.345,00	TRASLADO ENTRE ENCARGOS DE LA
28/05/2014	04/07/2014	9.675.111,00	TRASLADO ENTRE ENCARGOS DE LA
04/08/2016	04/08/2016	112.721.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
29/05/2020	29/05/2020	3.435.631,00	ADICION POR CONSIGNACION
01/07/2020	01/07/2020	3.435.631,00	ADICION POR CONSIGNACION
29/07/2020	29/07/2020	3.435.631,00	ADICION POR CONSIGNACION
31/08/2020	31/08/2020	3.435.631,00	ADICION POR CONSIGNACION
01/10/2020	01/10/2020	3.435.631,00	ADICION POR CONSIGNACION
03/11/2020	03/11/2020	3.435.631,00	ADICION POR CONSIGNACION
26/04/2021	26/04/2021	9.700.000,00	MANUAL: ADM
10/05/2021	10/05/2021	8.400.000,00	MANUAL: ADM
11/05/2021	11/05/2021	8.530.000,00	MANUAL: ADM
12/05/2021	12/05/2021	8.400.000,00	MANUAL: ADM
	12/05/2021	(8.250.000,00)	0001500010069 - VERGARA
	12/05/2021	(33.000,00)	GRAVAMEN FINANCIERO
<b>TOTAL CONSIGNADO</b>		<b>\$ 375.084.242,00</b>	

**16. HECHO DECIMO SEXTO: NO ES CIERTO EN LOS TÉRMINOS PLANTEADOS POR EL DEMANDANTE,** y se precisa que el detalle de los aportes es el siguiente:

DETALLE DE APORTES			
Fecha Consignación	Fecha Aplicación	Valor Consignado	Observación
12/05/2014	13/08/2014	90.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
12/05/2014	08/07/2014	105.000.000,00	TRASLADO ENTRE ENCARGOS DE LA
27/05/2014	04/07/2014	10.327.345,00	TRASLADO ENTRE ENCARGOS DE LA
28/05/2014	04/07/2014	9.675.111,00	TRASLADO ENTRE ENCARGOS DE LA
04/08/2016	04/08/2016	112.721.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
29/05/2020	29/05/2020	3.435.631,00	ADICION POR CONSIGNACION
01/07/2020	01/07/2020	3.435.631,00	ADICION POR CONSIGNACION
29/07/2020	29/07/2020	3.435.631,00	ADICION POR CONSIGNACION
31/08/2020	31/08/2020	3.435.631,00	ADICION POR CONSIGNACION
01/10/2020	01/10/2020	3.435.631,00	ADICION POR CONSIGNACION
03/11/2020	03/11/2020	3.435.631,00	ADICION POR CONSIGNACION
26/04/2021	26/04/2021	9.700.000,00	MANUAL: ADM.
10/05/2021	10/05/2021	8.400.000,00	MANUAL: ADM.
11/05/2021	11/05/2021	8.530.000,00	MANUAL: ADM.
12/05/2021	12/05/2021	8.400.000,00	MANUAL: ADM.
	12/05/2021	(8.250.000,00)	0001500010069 - VERGARA
	12/05/2021	(33.000,00)	GRAVAMEN FINANCIERO
<b>TOTAL CONSIGNADO</b>		<b>\$ 375.084.242,00</b>	

**17. HECHO DECIMO SEPTIMO: ES CIERTO** y se precisa que, el día 2 de mayo de 2016 las partes anteriormente descritas, suscribieron un OTROSI N° 1, al **CONTRATO DE VINCULACION AL FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER**, en donde se modificó el valor del compromiso, a saber:

CLAUSULAS:			
<b>PRIMERA.-</b> Las partes acuerdan modificar <b>EL CONTRATO DE VINCULACION</b> que inicialmente era sobre un área aproximada de <b>84,22 m<sup>2</sup></b> cambiado el área por <b>103,90 m<sup>2</sup></b> .			
<b>SEGUNDA.-</b> Las partes acuerdan modificar la parte inicial del contrato de vinculación en lo referente al valor del inmueble y al plan de pagos de la unidad a la cual se vincularon <b>LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA</b> , la cual en adelante será la que se describe a continuación:			
VALOR DE APORTES Y FORMA DE PAGO			
Valor Total:	\$427.722.879,00	Cuota inicial:	\$252.763.683,00
		Financiación:	\$174.959.196,00
CRONOGRAMA DE LOS APORTES			
	\$215.002.456,00	Recibidos	
1	\$37.761.227,00	25/05/2016	

**18. HECHO DECIMO OCTAVO: ES CIERTO.**

**19. HECHO DECIMO NOVENO: ES PARCIALMENTE CIERTO,** y se precisa que efectivamente en el contrato no se estableció fecha para proceder con la transferencia y entrega del bien inmueble al cual se vincula la aquí demandante.

No obstante, no es procedente censurar que en los contratos de vinculación no se hubiera establecido un plazo para la transferencia de los derechos de dominio y la entrega material de las unidades inmobiliarias, en atención a que, dadas las características del negocio de fiducia inmobiliaria, no era dable incluir el tiempo en que se llevarían a cabo tales actos, por cuanto aquellas situaciones tendrían lugar cuando se reunieran las condiciones financieras, técnicas y

jurídicas, en virtud de las cuales se pudiera establecer que el proyecto inmobiliario había finalizado. De ahí que se pactaran condiciones suspensivas y mixtas para la realización de aquellos actos, al tenor de los artículos 1534 y 1536 del Código Civil, en virtud de las cuales los fideicomitentes serían los que determinarían el momento de la entrega material de los bienes raíces y la suscripción por parte de la fiduciaria como vocera del Fideicomiso Lote de las escrituras públicas de transferencia de la propiedad.

**20. HECHO VIGESIMO: NO ES CIERTO EN LOS TÉRMINOS PLANTEADOS POR EL DEMANDANTE,** y se precisa lo manifestado en la contestación del hecho Decimo noveno anterior.

**21. HECHO VIGESIMO PRIMERO: NO ES CIERTO EN LOS TÉRMINOS PLANTEADOS POR EL DEMANDANTE,** y se precisa que el detalle de los aportes es el siguiente:

DETALLE DE APORTES			
Fecha Consignación	Fecha Aplicación	Valor Consignado	Observación
12/05/2014	13/08/2014	90.000.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
12/05/2014	08/07/2014	105.000.000,00	TRASLADO ENTRE ENCARGOS DE LA
27/05/2014	04/07/2014	10.327.345,00	TRASLADO ENTRE ENCARGOS DE LA
28/05/2014	04/07/2014	9.675.111,00	TRASLADO ENTRE ENCARGOS DE LA
04/08/2016	04/08/2016	112.721.000,00	ADICION POR CONSIGNACION
29/05/2020	29/05/2020	3.435.631,00	ADICION POR CONSIGNACION
01/07/2020	01/07/2020	3.435.631,00	ADICION POR CONSIGNACION
29/07/2020	29/07/2020	3.435.631,00	ADICION POR CONSIGNACION
31/08/2020	31/08/2020	3.435.631,00	ADICION POR CONSIGNACION
01/10/2020	01/10/2020	3.435.631,00	ADICION POR CONSIGNACION
03/11/2020	03/11/2020	3.435.631,00	ADICION POR CONSIGNACION
26/04/2021	26/04/2021	9.700.000,00	MANUAL: ADM.
10/05/2021	10/05/2021	8.400.000,00	MANUAL: ADM.
11/05/2021	11/05/2021	8.530.000,00	MANUAL: ADM.
12/05/2021	12/05/2021	8.400.000,00	MANUAL: ADM.
	12/05/2021	(8.250.000,00)	0001500010069 - VERGARA
	12/05/2021	(33.000,00)	GRAVAMEN FINANCIERO
<b>TOTAL CONSIGNADO</b>		<b>\$ 375.084.242,00</b>	

**22. HECHO VIGESIMO SEGUNDO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.,** ya que como se puede evidenciar en la manifestación del hecho, mi representada no participo en dicha Oferta de venta; y por lo tanto no me consta lo manifestado en el presente hecho y me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

**23. HECHO VIGESIMO TERCERO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.,** ya que como se puede evidenciar en la manifestación del hecho, mi representada no participo en dicha Oferta de venta; y por lo tanto no me consta lo manifestado en el presente hecho y me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

**24. HECHO VIGESIMO CUARTO: NO ES UN HECHO ES UNA APRECIACIÓN SUBJETIVA DEL APODERADO DE LA PARTE DEMANDANTE** frente a la intención del envío de las comunicaciones relacionadas en los anteriores hechos, lo cual no me consta.

**25. HECHO VIGESIMO QUINTO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.,** ya que como se puede evidenciar en la manifestación del hecho, mi

representada no participo en dicha comunicaci3n; y por lo tanto no me consta lo manifestado en el presente hecho y me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

**26. HECHO VIGESIMO SEXTO: HECHO VIGESIMO QUINTO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON ACCI3N SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.,** ya que como se puede evidenciar en la manifestaci3n del hecho, mi representada no participo en dicha comunicaci3n; y por lo tanto no me consta lo manifestado en el presente hecho y me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

**27. HECHO VIGESIMO SEPTIMO: HECHO VIGESIMO QUINTO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON ACCI3N SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.,** ya que como se puede evidenciar en la manifestaci3n del hecho, mi representada no participo en dicha comunicaci3n; y por lo tanto no me consta lo manifestado en el presente hecho y me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

**28. HECHO VIGESIMO OCTAVO: ES PARCIALMENTE CIERTO,** que la demandante presento comunicaci3n dirigida a acci3n Fiduciaria como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER.

Ahora bien, el apoderado de la parte demandante equivocadamente pretende realizar una afirmaci3n respecto de un incumplimiento contractual respecto de la entrega y escrituraci3n de la oficina a la cual se vincularon los aqu3 demandantes.

Ahora bien, se reitera, m3 representada en ning3n momento se ha obligado a realizar entrega material de unidades, de conformidad con lo estipulado en el contrato de vinculaci3n en su cl3usula DECIMO SEGUNDA, se dice:

“(...)

DECIMA SEGUNDA.- ENTREGA MATERIAL.- EL FIDEICOMITENTE informar3 a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE 3REA la fecha de la entrega material de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, la cual se perfeccionar3 mediante acta suscrita por EL FIDEICOMITENTE y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE 3REA.
---

(...)”

**As3 mismo, bajo el t3tulo de antecedentes numeral 3°, se establece:**

“(...)

3. El (LOS) BENEFICIARIO(S) DE 3REA se vinculan como tal(es) al mencionado FIDEICOMISO RECURSOS, con el prop3sito de que a la terminaci3n del PROYECTO ATLANTIC TOWER, EL FIDEICOMITENTE le haga entrega material de la unidad inmobiliaria cuyo n3mero y caracter3sticas generales quedaron mencionadas en la primera parte del contrato, y que acci3n como administradora del FIDEICOMISO LOTE, le efectu3 la transferencia del derecho de dominio de la misma mediante

escritura pública que igualmente ira suscrita por EL FIDEICOMITENTE como responsable de la construcción y gerencia del PROYECTO (...)"

**En efecto, en la cláusula DECIMA PRIMERA OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA, del contrato de vinculación, se dice:**

"(...)"

<p>DECIMA PRIMERA.- 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 unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente 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 otorgada por ACCION como vocera del FIDEICOMISO LOTE y por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA o por sus cesionarios, en la fecha y notaría que informen EL FIDEICOMITENTE a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, con al menos treinta (30) días calendario de anticipación, de acuerdo con lo previsto en la primera hoja de este contrato, siempre y cuando EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA 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 EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA por la prórroga que EL FIDEICOMITENTE le conceda, en el evento en que aún existan aportes pendientes de pago. ACCION 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.</p>
---

"(...)"

**29. HECHO VIGESIMO NOVENO: ES PARCIALMENTE CIERTO,** efectivamente esta entidad Fiduciaria procedió con el correspondiente traslado al Fideicomitente del **FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER**, se reitera lo manifestado en la contestación del hecho VIGESIMO OCTAVO anterior.

**30. HECHO TRIGESIMO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.,** ya que como se puede evidenciar en la manifestación del hecho, mi representada no participo en dicha comunicación; y por lo tanto no me consta lo manifestado en el presente hecho y me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

**31. HECHO TRIGÉSIMO PRIMERO: ES PARCIALMENTE CIERTO,** que la demandante presento comunicación dirigida a acción Fiduciaria como vocera del **FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER**.

Así mismo, tal como se indicó en la respuesta, el contrato de vinculación establece la forma para proceder con la devolución de recursos, en ese sentido se corrió traslado al Fideicomitente para lo pertinente.

**32. HECHO TRIGÉSIMO SEGUNDO: ES PARCIALMENTE CIERTO,** que la demandante presento comunicación dirigida a acción Fiduciaria como vocera del **FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER**.

Así mismo, tal como se indicó en la respuesta, el contrato de vinculación establece la forma para proceder con la devolución de recursos, en ese sentido se corrió traslado al Fideicomitente para lo pertinente.

- 33. HECHO TRIGÉSIMO TERCERO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, ya que como se puede evidenciar en la manifestación del hecho, mi representada no participo en dicha comunicación; y por lo tanto no me consta lo manifestado en el presente hecho y me atengo a lo que se pruebe en el proceso.
- 34. HECHO TRIGÉSIMO CUARTO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, ya que como se puede evidenciar en la manifestación del hecho, mi representada no participo en dicha comunicación; y por lo tanto no me consta lo manifestado en el presente hecho y me atengo a lo que se pruebe en el proceso.
- 35. HECHO TRIGÉSIMO QUINTO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, ya que como se puede evidenciar en la manifestación del hecho, mi representada no participo en dicha comunicación; y por lo tanto no me consta lo manifestado en el presente hecho y me atengo a lo que se pruebe en el proceso.
- 36. HECHO TRIGÉSIMO SEXTO: ES CIERTO.**
- 37. HECHO TRIGÉSIMO SEPTIMO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, ya que como se puede evidenciar en la manifestación del hecho, mi representada no participo en dicha comunicación; y por lo tanto no me consta lo manifestado en el presente hecho y me atengo a lo que se pruebe en el proceso.
- 38. HECHO TRIGÉSIMO OCTAVO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, ya que como se puede evidenciar en la manifestación del hecho, mi representada no participo en dicha comunicación; y por lo tanto no me consta lo manifestado en el presente hecho y me atengo a lo que se pruebe en el proceso.
- 39. HECHO TRIGÉSIMO NOVENO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, ya que como se puede evidenciar en la manifestación del hecho, mi representada no participo en dicha comunicación; y por lo tanto no me consta lo manifestado en el presente hecho y me atengo a lo que se pruebe en el proceso.
- 40. HECHO CUADRAGESIMO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, ya que como se puede evidenciar en la manifestación del hecho, mi representada no participo en dicha comunicación; y por lo tanto no me consta lo manifestado en el presente hecho y me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

- 41. HECHO CUADRAGESIMO PRIMERO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.,** ya que como se puede evidenciar en la manifestación del hecho, mi representada no participo en dicha comunicación; y por lo tanto no me consta lo manifestado en el presente hecho y me atengo a lo que se pruebe en el proceso.
- 42. HECHO CUADRAGESIMO SEGUNDO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.,** ya que como se puede evidenciar en la manifestación del hecho, mi representada no participo en dicha comunicación; y por lo tanto no me consta lo manifestado en el presente hecho y me atengo a lo que se pruebe en el proceso.
- 43. HECHO CUADRAGESIMO TERCERO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.,** ya que como se puede evidenciar en la manifestación del hecho, mi representada no participo en dicha comunicación; y por lo tanto no me consta lo manifestado en el presente hecho y me atengo a lo que se pruebe en el proceso.
- 44. HECHO CUADRAGESIMO CUARTO: NO ES UN HECHO RELACIONADO CON ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.,** ya que como se puede evidenciar en la manifestación del hecho, mi representada no participo en dicha comunicación; y por lo tanto no me consta lo manifestado en el presente hecho y me atengo a lo que se pruebe en el proceso.
- 45. HECHO CUADRAGESIMO QUINTO: NO ES CIERTO,** ya que como se puede evidenciar de su plan de pagos:

<b>PLAN DE PAGOS</b>				
<b>Cuota</b>	<b>Concepto</b>	<b>Fecha Compromiso</b>	<b>Valor Compromiso</b>	<b>Valor Pagado</b>
1	CUOTA INICIAL	02/05/2016	215.002.456,00	215.002.456,00
2	CUOTA INICIAL	25/05/2016	37.761.227,00	37.761.227,00
3	CUOTA INICIAL	25/05/2017	174.959.196,00	122.320.559,00
<b>TOTAL COMPROMISO</b>			<b>\$ 427.722.879,00</b>	<b>\$ 375.084.242,00</b>

## **II. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES:**

En cuanto las pretensiones de la demanda, me opongo a todas y cada una de ellas, teniendo en cuenta que Acción Sociedad Fiduciaria S.A. a título institucional no tiene relación contractual alguna con los

aquí demandantes, y las adquiridas son como vocera **DEL FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER**, se encuentran totalmente cumplidas en consecuencia manifiesto que:

**Primero**, como se ha expuesto anteriormente, ACCIÓN 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 RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER como a las estipulaciones contractuales inmersas en el CONTRATO DE VINCULACIÓN. **Segundo**, Resulta incomprensible que los demandantes estén solicitando el pago de clausula novena-penal del contrato de vinculación, con base en obligaciones que están a cargo del Fideicomitente y no de la Fiduciaria o del Fideicomiso, más aun, cuando es claro que ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. actuando en nombre propio, no tiene a cargo la entrega de la unidad inmobiliaria, esto lo tiene a cargo la sociedad fideicomitente; así mismo, tampoco suscribe la escritura pública de trasferencia a título de beneficio en fiducia mercantil, lo hace en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER y, a la fecha no ha recibido la escritura mencionada suscrita por la sociedad fideicomitente LINK GYC SAS y la parte demandante, razón por la cual, mi representada no puede ser responsable de actos u trámites que deben ser adelantados por terceros.

### III. EXCEPCIONES DE MERITO:

#### A. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA; ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en nombre propio NO PUEDE REPRESENTAR EN NINGUNA CIRCUNSTANCIA AL FIDEICOMITENTE SOCIEDAD LINK GYC SAS

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 del mismo, en forma íntegra, efectiva y oportuna, tal cual como hasta la fecha lo ha hecho 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, Un requisito fundamental de cualquier escrito judicial es la legitimidad en la causa por activa, en el caso del actor o demandante, o por pasiva, en el caso del accionado o demandado.

- **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**

Es menester informarle al Despacho que el día 15 de noviembre 2012, **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en calidad de FIDUCIARIO**, la sociedad SYNERGY PROMOTORES URBANOS S.A.S. **en calidad de FIDEICOMITENTE**, suscribieron un contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER**.

El contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER**, tiene por objeto:“(…)

**CLAUSULA SEGUNDA. OBJETO:** El presente contrato tiene por objeto que ACCIÓN como vocera del FIDEICOMISO que se constituye en virtud del presente contrato.

- 2.1. Reciba de EL FIDEICOMITENTE los recursos necesarios para la ejecución del presente contrato.
- 2.2. Mantenga la titularidad jurídica de los bienes que conformen el FIDEICOMISO y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente.
- 2.3. Realice los giros que instruya EL FIDEICOMITENTE, con cargo a los recursos aportados por éstos, o sus cesionarios.
- 2.4. Reciba para EL FIDEICOMISO los aportes que los BENEFICIARIOS DE AREA se obliguen a entregar mediante la suscripción de los contratos de vinculación, los invierta de conformidad con lo previsto en el presente documento y, una vez cumplidos los requisitos que se establecen adelante para dar inicio a la FASE OPERATIVA del PROYECTO, los entregue a EL FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO, previa solicitud escrita de éstos, con autorización del INTERVENTOR. En el evento en que no se den las condiciones dentro del término que se establezca en los correspondientes contratos de vinculación, ACCION procederá a reintegrar a LOS BENEFICIARIOS DE AREA los recursos por ellos aportados, junto con sus respectivos rendimientos, descontada la remuneración de ACCION establecida en el contrato de vinculación.
- 2.5. Realice los giros dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha en que los solicite EL FIDEICOMITENTE, en los términos establecidos en el presente contrato

(…)”

**Cabe resaltar, que en el referido contrato no es parte contractual la Sociedad demandante.**

### 1.1. CONTRATO DE VINCULACIÓN

El día 07 de mayo de 2014 se suscribió un contrato de vinculación, para la adquisición de la unidad 907, un parqueadero, a título de beneficio en fiducia mercantil, por valor de TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS DIECISÉIS PESOS MCTE (\$348.662.316,48 MCTE), entre las partes, la señora EMILIA JOSEFINA VERGARA MARTINEZ en calidad de BENEFICIARIA DE ÁREA, la sociedad LINK GERENCIA Y CONSTRUCCIONES S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE y **el FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER cuya vocera es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**

El objeto del referido contrato de vinculación determina con exactitud **que los BENEFICIARIOS DE ÁREA se vinculan al FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER** para que mediante la entrega de recursos de dinero les confiera el derecho de recibir como beneficio de propiedad y la entrega material las unidades inmobiliarias respecto de las cuales se vinculan.

Así mismo indica, que los BENEFICIARIOS DE AREA suscriben el contrato vinculación el cual reglamenta el actuar de las partes en el negocio, bajo en el entendido que las funciones de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. actuando única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER,** 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 exclusivamente del FIDEICOMITENTE, esto es, la sociedad LINK GYC SAS.**

Así las cosas, claramente puede evidenciarse que la parte demandante carece de **LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA** en el proceso, en el entendido, que los demandantes suscribieron los contratos vinculación con el **FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER cuya vocera y administradora es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y NO con ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como sociedad a título institucional como lo indica en el escrito de la demanda.**

En consecuencia, previo a la resolución del *petitum* planteado por la parte demandante, se hace indispensable establecer si las partes tienen la calidad requerida para ser contradictores legítimos, pues si se resuelve negativamente ese primer cuestionamiento no es posible acoger las pretensiones de la demanda; sobre el particular indica la Corte Suprema de Justicia lo siguiente:

*“La 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” (CSJ SC de 14 de marzo de 2002, Rad. 6139; se subraya).*

En complemento de lo anterior, debe señalarse que, en estrictez,

*“la legitimación en la causa, bien por activa o por pasiva, no es una excepción sino que es uno de los requisitos necesarios e imprescindibles para que se pueda dictar providencia de mérito, ora favorable al actor o bien desechando sus pedimentos, porque entendida ésta ‘como la designación legal de los sujetos del proceso para disputar el derecho debatido ante la jurisdicción, constituye uno de los presupuestos requeridos para dictar sentencia de fondo, sea estimatoria o desestimatoria. Y en caso de no advertirla el juez en la parte activa, en la pasiva o en ambas, deviene ineluctablemente, sin necesidad de mediar ningún otro análisis, la expedición de un fallo absolutorio; de allí que se imponga examinar de entrada la legitimación que le asiste a la parte demandante para formular la pretensión’ (sentencia de casación N° 051 de 23 de abril de 2003, expediente 76519)” (CSJ SC de 23 de abril de 2007, Rad. 1999-00125-01; se subraya).*

En este orden de ideas, el primer presupuesto para que se configure cualquier tipo de responsabilidad u obligación contractual, es la existencia de un negocio jurídico, contrato, definido de la siguiente manera en nuestra legislación: -

Artículo 1495 del Código Civil- “el contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa (...)”.

A partir de esta definición, se ha elaborado la teoría del principio de relatividad de los contratos, sustentado en normas complementarias como las que se citan a continuación:

*“Artículo 1494 Código Civil. Las obligaciones nacen, ya del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o convenciones; ya de un hecho voluntario de la persona que se obliga, como en la aceptación de una herencia o legado y en todos los cuasicontratos; ya a consecuencia de un hecho que ha inferido injuria o daño a otra persona, como en los delitos; ya por disposición de la ley, como entre los padres y los hijos de familia”.* (Énfasis añadido).

De lo anterior se colige, que del acuerdo de voluntades basta para vincular a dos o más personas y las vincula solo a ellas, acuerdo que brilla por su ausencia en el presente asunto pues los aquí demandantes suscribieron los contratos de vinculación con el FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER cuya vocera y administradora es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., pero nunca con ésta última como sociedad a título institucional. Así, esta disposición normativa ilustra la imposibilidad que un sujeto obligue a otro sin la aceptación de este, lo cual implica que no es posible exigir el cumplimiento de obligaciones que no han sido contraídas.

En virtud de lo anterior, en reiteradas ocasiones la Jurisprudencia se ha pronunciado sobre el anterior postulado. Es así, que en Sentencia del 25 de abril de 2006, expediente 1997-10347-01 expreso:

*“En obsequio al principio de la autonomía de la voluntad de las partes, las previsiones legales enseñan que así como el contrato sólo concierne y obliga a quienes en él participan, el universo de sus estipulaciones se erige en un reducto cerrado que, en línea de principio, es territorio vedado para quienes están fuera de sus márgenes.*

*En respeto a esa especie de inmunidad contractual por la cual los contratantes pueden hacer ad nutum todo cuanto no esté prohibido, las libertades de negociación, asociación y empresa, logran cabal realización para que fluya sin estorbo la iniciativa privada.*

*Consiente el legislador de que la autonomía del individuo no es absoluta, creó de modo excepcional la posibilidad de que terceros ubicados en la periferia del contrato pudieran acusar sus estipulaciones, siempre a condición de que ellas puedan causarles daño. No sobra añadir que esa injerencia de terceros ha de estar expresamente autorizada por el legislador, quien tiene la potestad de autorizar caso por caso la posibilidad de quienes ubicados en las márgenes del contrato puedan discutir su validez o sus efectos.*

*También es principio medular que gobierna los contratos, el que ellos están llamados a permanecer y a producir efectos, tanto que el paso del tiempo puede purgar las nulidades, la ejecución de las prestaciones debidas, en veces, hace olvidar los vicios,*

*el error para que vicie el consentimiento debe ser esencial y el contrato nulo podrá producir los efectos de un contrato diferente.*

*En el propósito de preservar la eficacia negocial y de mantener reservado el debate sobre la validez del contrato a las partes que lo celebran, la jurisprudencia ha establecido que aun el juez tiene restricciones para decretar su nulidad absoluta”.  
(Énfasis añadido).*

Así las cosas, encontramos que el principio de relatividad de los contratos se encuentra vigente y es predominante en nuestro ordenamiento y ha sido reconocido y aplicado por la Jurisprudencia, en especial la del máximo órgano judicial, en casos similares al que nos ocupa.

En virtud de este principio, el Despacho debe tener en cuenta que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. no hace parte como sociedad en nombre propio en el contrato de vinculación suscrito el pasado 7 de mayo de 2014 entre la aquí demandante en calidad de BENEFICIARIA DE AREA y la sociedad LINK G&C S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE, pues su participación en este es única y exclusivamente como vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER, motivo por el cual, no hay legitimación en la causa con relación a la parte activa, por lo tanto sus pretensiones están llamadas al fracaso frente a Acción Fiduciaria a título institucional.

En estricto sentido puede concluirse en consecuencia **que la demandante no tiene una relación contractual directamente con ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en los términos de la ley**, pues la fiduciaria nunca suscribió a título personal el contrato de vinculación objeto de discusión, pues solo lo hizo como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER.

Ahora bien, teniendo en cuenta que la excepción denominada FALTA DE LETIGIMACIÓN EN LA CAUSA no está relacionada en el artículo 100 del Código General del Proceso como una excepción previa, el legislador dispuso que *“En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, (...)”* “3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva **y la carencia de legitimación de la causa**” (Subrayado y en negrilla fuera del texto original)

Al respecto también se ha pronunciado el Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá en sentencia de tutela número 110012203-00-2019-01441-00, estableciendo lo siguiente:

*“Y si bien la citada norma (artículo 278 del CGP) establece que se debe proferir sentencia anticipada, entre otras cosas por encontrarse probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación, ello obedece, precisamente, a que en tales casos se resuelve de fondo el asunto y se culmina de forma prematura la controversia, ya sea de parcial o total.*

*No obstante, si se niega su prosperidad, porque no se encuentra configurada y se continua con el juicio, tal determinación ya no será un fallo, corresponderá a un mero auto, pues ya no se definen las pretensiones de la demanda, por el contrario, el trámite del proceso debe continuar hasta que por medio de una decisión definitiva se resuelva de fondo entorno a tales suplicas, lo que lo sustraería de tal categoría para hacerlo encajar en la de auto interlocutorio.*

*En tal sentido la Corte ha señalado que:*

***Esa denominación no es caprichosa ni mucho menos consagra una tercer clase para los proveídos donde se definen con prontitud tales evento, sino que simplemente se confiere la categoría de sentencia a una determinación trascendental que acorta el camino del pleito poniéndole fin con premura, ante la presencia de una situación jurídica que hace innecesaria agotar otras etapas e incluso analizar el fondo de la Litis evitando así el desgaste de la administración de justicia en aras a de hacer efectivos los principios de eficiencia y celeridad que se espera de ella.***

*El hecho de que se produzca la decisión con mayor prontitud de la prevista y sin profundizar en los aspectos sustanciales propuestos, no le resta importancia puesto que su relevancia es innegable tan es así que sustrae de la órbita de los autos interlocutorios, cerrándole el camino a las impugnaciones horizontales (recurso de reposición) AC526-2018 17 Feb 2018 Rad.201500397-01” (Subrayado y en negrilla fuera del texto original)*

Así las cosas Señor Juez, si bien es cierto que la excepción aquí propuesta no está dentro del listado de las excepciones previas consagradas en el artículo 100 del Código General del Proceso, no puede perderse de vista que ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. no hizo parte ni se obligó con la parte demandante en el contrato de vinculación, pues como se indicó en los párrafos precedentes su participación el mismo obedece a su calidad de FIDUCIARIO vocero y administrador del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO RECURSOS ATLANTIC TOWER, encontrándose categóricamente probada la FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA Y PASIVA frente a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

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

**B.- DEBIDO CUMPLIMIENTO A LAS ESTIPULACIONES CONTRACTUALES DEL CONTRATO DE VINCULACIÓN POR ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER.**

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 PROYECTO RECURSOS ATLANTIC TOWER 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 07 de mayo de 2014 se suscribió un contrato de vinculación, para la adquisición de la unidad 907, un parqueadero, a título de beneficio en fiducia mercantil, por valor de TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS DIECISÉIS PESOS MCTE (\$348.662.316,48 MCTE), entre las partes, la señora EMILIA JOSEFINA VERGARA MARTINEZ en calidad de BENEFICIARIA DE ÁREA, la sociedad LINK GERENCIA Y CONSTRUCCIONES S.A.S. en calidad de FIDEICOMITENTE y **el FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER cuya vocera es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, 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 clausula penal*”.

Así las cosas, el contenido plasmado en la cláusula DECIMA PRIMERA del CONTRATO DE VINCULACIÓN, determina con exactitud las obligaciones que tiene ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER y la obligación que tiene la sociedad LINK GYC SAS en calidad de FIDEICOMITENTE DEL PROYECTO.

***“DECIMA PRIMERA.- OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA.- La escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posesión a título de beneficio fiduciario de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, la cual se efectuara como cuerpo cierto, junto con los coeficientes de copropiedad que le correspondan de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal, será otorgada por ACCION como vocera del FIDEICOMISO LOTE y por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA o por sus cesionarios, en la fecha y notaria que informe EL FIDEICOMITENTE a EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, con al menos treinta (30) días calendario de anticipación, de acuerdo con lo previsto en la hoja de este contrato, siempre y cuando EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA hayan cumplido todas las obligaciones a su cargo emanadas del presente contrato, especialmente***

*haber cancelado la totalidad de 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 EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA por la prórroga que EL FIDEICOMITENTE le conceda, en el evento en que aun existan aportes pendientes de pago. ACCION otorgará la escritura pública por fuera del despacho notarial, si es el caso, de conformidad con las facultades otorgadas por el Decreto 2148 de 1983.*

(...)

Teniendo en cuenta lo contemplado en el aparte de la cláusula anteriormente transcrita, se indica que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO LOTE deberá otorgar la escritura pública mediante la cual se transfiera el derecho de dominio y la posición a título de beneficio fiduciario de la unidad inmobiliaria correspondiente **en la fecha y en la notaria que el FIDEICOMITENTE INDIQUE A LOS BENEFICIARIOS**, escritura pública que a la fecha no ha sido recibida por mi representada para la suscripción de la misma. Así las cosas, no puede endilgarse responsabilidad a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER, ni mucho menos a Acción sociedad Fiduciaria S.A. en nombre propio, por la no suscripción de la escritura pública en mención, pues si mi representada no lo ha realizado es por actos u trámites pendientes de adelantar por terceros.

**C.- ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. EN NOMBRE PROPIO Y COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER NO PUEDE SER RESPONSABLE POR TRAMITES PENDIENTES DE TERCEROS.**

En línea con lo anterior, y habiendo indicado que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER ha dado cumplimiento a lo contractualmente estipulado en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, esto es, la administración de los recursos depositados por los beneficiarios de área y el otorgamiento de la escritura pública de transferencia de dominio a título de beneficio de fiducia mercantil previa instrucción de la sociedad fideicomitente, que para el caso que nos atañe, es la sociedad LINK GYC SAS, pues hasta allí llega la obligación de mi representada para los demandantes.

Ahora bien, es importante resaltar que la obligación subsiguiente de este acto es la de la entrega material del bien inmueble está en cabeza de la sociedad fideicomitente LINK GYC SAS, conforme la cláusula DECIMA SEGUNDA del mismo contrato la cual indica:

**“DECIMA SEGUNDA.- ENTREGA MATERIAL.- EL FIDEICOMITENTE informará a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA la fecha de la entrega material de la unidad inmobiliaria que**

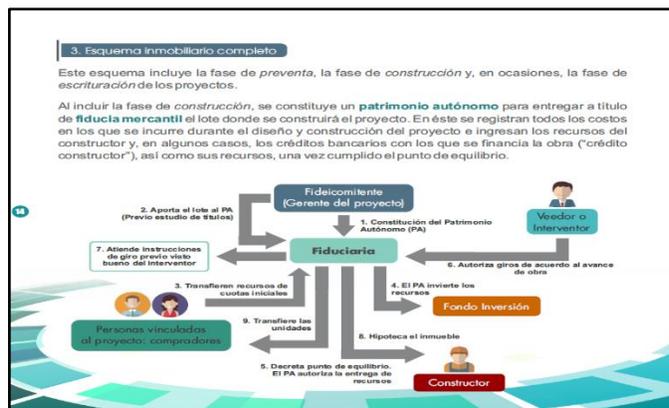
**constituye el beneficio en el presente contrato**, la cual se perfeccionará mediante acta suscrita por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA” (...)

Así las cosas, le corresponde a la sociedad LINK GYC SAS en su calidad de FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER, realizar la entrega material de la unidad inmobiliaria asignada en el contrato de vinculación, pues es de resorte única y exclusivamente de este.

En este orden de ideas, es claro que el FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. actuando como vocera y administradora del aludido fideicomiso, han obrado conforme han estipulado las partes en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, por lo que no puede ser responsable de la ejecución o no ejecución de actos u tramites de resorte de terceros, que para el caso que nos atañe son de resorte única y exclusivamente del FIDEICOMITENTE SOCIEDAD LINK GYC SAS y de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

**D.- NO EXISTE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL POR PARTE DE ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. EN CALIDAD DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER.**

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 **FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER**, en la cartilla denominada “NEGOCIOS 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:



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 los 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, **y sigue en espera del envío y radicación de la escritura pública de trasferencia de dominio a título de fiducia mercantil suscrita por la sociedad fideicomitente LINK GYC SAS y los demandantes para la suscripción de la misma, de manera que hasta la fecha mi representada ha dado estricto cumplimiento a sus deberes y obligaciones.**

**E.- LAS PRESTACIONES SURGIDAS A CARGO DEL FIDEICOMITENTE DE EFECTUAR LA ENTREGA MATERIAL Y LA TRANSFERENCIA DEL DERECHO REAL DE DOMINIO DE LAS UNIDAD PRIVADAS A LOS BENEFICIARIOS DE AREA ESTÁN SUJETAS A CONDICIONES SUSPENSIVAS.**

Resulta determinante poner de presente al Despacho, que, dado que tan solo cuando se reúnan los requisitos financieros, técnicos, jurídicos y administrativos del proyecto inmobiliario se podrá cumplir la finalidad de la fiducia mercantil.

Se precisa lo establecido en la cláusula 8.2 OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR REFERENTES A LA GERENCIA Y CONSTRUCCION DEL PROYECTO, parágrafo, del contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER:

“(...)

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL FIDEICOMITENTE declara que ni ACCIÓN, ni el FIDEICOMISO LOTE ni el FIDEICOMISO RECURSOS, responden por la construcción, ejecución y terminación de EL PROYECTO, estabilidad y calidad del mismo, viabilidad financiera de EL PROYECTO, daños a terceros, plazos de entrega, precio y demás obligaciones relacionadas con éste, así como tampoco contra responsabilidad de ninguna naturaleza relacionada con todos y cada uno de los documentos técnicos y legales requeridos para adelantar EL PROYECTO.

(...)”

Así mismo, se precisa lo establecido en la cláusula 8.3 OBLIGACIONES DE ACCION, parágrafo, del contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER:

“(...)

**PARÁGRAFO.-** Queda entendido que ACCIÓN no contraerá responsabilidad por:

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, radicación de documentos para realizar actividades de enajenación, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación.
- El destino final que EL FIDEICOMITENTE de a los recursos que le sean girado en los términos establecidos en el contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO RECURSOS.
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, interventoría y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo.
- Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ACCIÓN adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que ACCIÓN no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y, por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que EL FIDEICOMITENTE o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

(...)”

En ese sentido, la Corte Suprema de Justicia ha precisado que:

*“la condición suspensiva, como expresa su nomen, suspende el efecto definitivo, normal, usual e inherente al acto, sujetándolo a un evento objetivamente incierto en cuanto futuro, susceptible de ocurrir o no, cuya incertidumbre respecto de su realización ulterior, hace incierta la relación al someter su eficacia a su verificación oportuna e íntegra”, de ahí que “pendiente la condición el contrato existente naturalmente genera su efecto vinculante, pero en el estado de pendencia no es exigible su cumplimiento, ni los derechos y obligaciones dimanadas, sino una vez verificada”<sup>1</sup>.*

Igualmente, en un pronunciamiento más reciente, esa alta Corporación insistió en su doctrina de antaño al señalar que **“la obligación sujeta a condición suspensiva, tiene su nacimiento en suspenso hasta que ocurra el acontecimiento futuro e incierto en que consiste la condición, ya que antes de ese momento no tiene vida jurídica, ni, por ende, posibilidad de exigirse su cumplimiento”<sup>2</sup>**.(Negrillas fuera de texto)

<sup>1</sup> Sala de Casación Civil. Sentencia del 14 de octubre de 2010. Rad. 2001-00855-01.

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 8 de agosto de 1974, reiterada en la sentencia STC-720 del 4 de febrero de 2021.

Por consiguiente, comoquiera que en los contratos de fiducia inmobiliaria se requiere la verificación de una serie de condiciones técnicas, financieras, administrativas y jurídicas para que se cumpla su finalidad, de conformidad con el apartado 5.2. del Capítulo Primero del Título Segundo de la Parte Segunda de la Circular Externa 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia, es necesario que se comprueben aquellas circunstancias para que sea procedente inferir, en el marco de la acción de protección al consumidor, que el productor y/o proveedor no realizó la entrega oportuna del producto objeto del contrato de vinculación.

Ahora bien, en el presente litigio se encuentra acreditado que la demandante, mediante contrato de vinculación aquí pluricitado, adquirió el derecho a recibir, como beneficio de área, la propiedad de la unidad inmobiliaria del proyecto Atlantic tower, una vez se encontrara acreditado su plan de pagos (lo cual no ha acontecido); su entrega material, mediará la **instrucción por parte de la sociedad fideicomitente LINK G&C S.A.S para el otorgamiento de la escritura en mención**, la cual todavía no ha sido obtenida.

**Ahora bien, en gracia de discusión, si existiera la instrucción por parte de la sociedad fideicomitente LINK G&C S.A.S para el otorgamiento de la escritura en mención, debe indicarse que en el presente caso no están dadas aun las condiciones para la transferencia plena del dominio, es decir:**

- a. **Mientras no se encuentre acreditada la finalización de la construcción,**
- b. Individualización de matrícula inmobiliaria de los bienes inmuebles a los cuales se vincularon los beneficiarios de área.
- c. **Cumplimiento total al plan de pagos de los beneficiarios de área.**

La anterior situación, por sí sola, no significa que exista un incumplimiento contractual, imputable ni representada.

Esto se debe a que, dado que la transferencia de la propiedad y la entrega material de los apartamentos está sujeta al cumplimiento de las condiciones técnicas, financieras, administrativas y jurídicas del negocio fiduciario inmobiliario.

Sin embargo, en el plenario no se aporta prueba alguna que corrobore, de forma clara, precisa, exhaustiva y detallada, que se encuentren todas las condiciones para proceder con la transferencia de la unidad inmobiliaria, sino todo lo contrario, existiendo varias condiciones suspensivas que no permite materializar dicha transferencia, objeto del contrato.

Por consiguiente, en virtud de las anteriores circunstancias se observa que todavía no estaban dadas las condiciones para que se efectuara la entrega jurídica de la unidad inmobiliaria del Proyecto Atlantic Tower ni tampoco para que se suscribiera la escritura pública de transferencia de la propiedad de ese bien raíz a la beneficiaria de área, por cuanto todavía está a cargo del fideicomitente remitir la instrucción y dar cumplimiento a las **obligaciones pendientes por parte del FIDEICOMITENTE, como lo es el pago de la prorrata en relación con la hipoteca garantía del crédito Constructor para el desarrollo**

del PROYECTO ATLANTIC TOWER, de conformidad con lo estipulado en el contratos de vinculación, de modo que aún no se han cumplido todos los requerimientos para finalizar el negocio fiduciario inmobiliario.

**F.- NO ES PROCEDENTE CENSURAR QUE EN LOS CONTRATOS DE VINCULACIÓN NO SE HUBIERA ESTABLECIDO UN PLAZO PARA LA TRANSFERENCIA DE LOS DERECHOS DE DOMINIO Y LA ENTREGA MATERIAL DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS**

NO es cierto que en los contratos de vinculación se estableciera fecha de entrega de las unidades inmobiliarias, no obstante, debe tener presente el despacho que, no es procedente censurar que en los contratos de vinculación no se hubiera establecido un plazo para la transferencia de los derechos de dominio y la entrega material de las unidades inmobiliarias, en atención a que, dadas las características del negocio de fiducia inmobiliaria, no era dable incluir el tiempo en que se llevarían a cabo tales actos, por cuanto aquellas situaciones tendrían lugar cuando se reunieran las condiciones financieras, técnicas y jurídicas, en virtud de las cuales se pudiera establecer que el proyecto inmobiliario había finalizado. De ahí que se pactaran condiciones suspensivas y mixtas para la realización de aquellos actos, al tenor de los artículos 1534 y 1536 del Código Civil, en virtud de las cuales los fideicomitentes serían los que determinarían el momento de la entrega material de los bienes raíces y la suscripción por parte de la fiduciaria de las escrituras públicas de transferencia de la propiedad.

Y se reitera lo establecido en la cláusula 8.2 OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR REFERENTES A LA GERENCIA Y CONSTRUCCION DEL PROYECTO, parágrafo, del contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del FIDEICOMISO PROYECTO RECURSOS ATLANTIC TOWER:

“(…)

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL FIDEICOMITENTE declara que ni ACCIÓN, ni el FIDEICOMISO LOTE ni el FIDEICOMISO RECURSOS, responden por la construcción, ejecución y terminación de EL PROYECTO, estabilidad y calidad del mismo, viabilidad financiera de EL PROYECTO, daños a terceros, plazos de entrega, precio y demás obligaciones relacionadas con éste, así como tampoco contra responsabilidad de ninguna naturaleza relacionada con todos y cada uno de los documentos técnicos y legales requeridos para adelantar EL PROYECTO.

(…)”

Así mismo, se precisa lo establecido en la cláusula 8.3 OBLIGACIONES DE ACCION, parágrafo, del contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del FIDEICOMISO PROYECTO RECURSOS ATLANTIC TOWER:

“(…)

**PARÁGRAFO.-** Queda entendido que ACCIÓN no contraerá responsabilidad por:

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, radicación de documentos para realizar actividades de enajenación, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación.
- El destino final que EL FIDEICOMITENTE de a los recursos que le sean girado en los términos establecidos en el contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO RECURSOS.
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, interventoría y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo.
- Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ACCIÓN adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que ACCIÓN no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y, por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que EL FIDEICOMITENTE o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

(...)"

Bajo esta óptica, no existen elementos probatorios que permitan establecer que las condiciones técnicas, financieras, administrativas y jurídicas para la terminación del proyecto inmobiliario se encuentran cumplidas y que, por ende, se había verificado el hecho futuro e incierto que daba paso al cumplimiento de la condición suspensiva de la que dependía la obligación de transferir el derecho de dominio y efectuar la entrega jurídica de los inmuebles a los beneficiarios de área aquí demandantes.

#### **G.- INEXISTENCIA DE PERJUICIOS DERIVADOS DEL SUPUESTO E INEXISTENTE INCUMPLIMIENTO DE ACCIÓN FIDUCIARIA EN NOMBRE PROPIO Y COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER**

Al ser cada demandado independiente y autónomo, los demandantes deben demostrar el perjuicio sufrido con ocasión al actuar de cada demandado. En otras palabras, debe demostrar la existencia del daño irrogado y su monto en atención al comportamiento de cada uno de los demandados.

En tal virtud, la parte actora debe demostrar la existencia del perjuicio sufrido y el monto del mismo **derivado de las actuaciones de Acción Fiduciaria en nombre propio y como vocera y administradora del FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER.** Dicho perjuicio, claro está, debe ser cierto, personal, directo, cuantificado y antijurídico y, en todo caso, relacionado causalmente con el comportamiento de la fiduciaria en nombre propio y en su calidad de Vocera y administradora del patrimonio autónomo anteriormente mencionado.

Situación que también aplica, en lo pertinente, frente al Fideicomiso.

En esta medida, al no encontrarse en la demanda prueba alguna tendiente a demostrar los perjuicios sufridos por los demandantes con ocasión de las actuaciones directas de la fiduciaria y del Fideicomiso, conforme no es procedente una condena de responsabilidad y, mucho menos, predicar una solidaridad, pues al no haber daños no hay responsabilidad contractual ante la carencia de su elemento axiológico.<sup>15</sup>

*“En especial, para lograr prosperidad en las pretensiones derivadas de la responsabilidad, cualquiera sea el origen de esta, **resulta indispensable que la parte interesada asuma la carga de acreditar los elementos axiológicos** que conduzcan a establecer, sin duda, la presencia de esa fuente de obligaciones, máxime si se trata del perjuicio, **pues como tiene dicho la Corte dentro del concepto y la configuración de la responsabilidad civil, es el daño un elemento primordial y el único común a todas las circunstancias, cuya trascendencia fija el ordenamiento.** De ahí que no se dé responsabilidad sin daño demostrado, y que el punto de partida de toda consideración en la materia, tanto teórica como empírica sea la enunciación, establecimiento y determinación de aquél, ante cuya falta resulta inoficiosa cualquiera acción indemnizatoria” (Sent. Cas. Civ. de 4 de abril de 1968, G.J. CXXIV, Pág. 62, reiterada en Sentencias de Casación Civil de 17 de julio de 2006, Exp. No. 02097-01 y 9 de noviembre de 2006, Exp. No. 00015).” (Destaco)*

## H.- PRESCRIPCIÓN

El artículo 58 de la Ley 1480 de 2011, establece lo siguiente:

**“Artículo 58. Procedimiento. Los procesos que versen sobre violación a los derechos de los consumidores establecidos en normas generales o especiales en todos los sectores de la economía, a excepción de la responsabilidad por producto defectuoso y de las acciones de grupo o las populares, se tramitarán por el procedimiento verbal sumario, con observancia de las siguientes reglas especiales:**

(...)

3. Las demandas para efectividad de garantía, deberán presentarse a más tardar dentro del año siguiente a la expiración de la garantía **y las controversias netamente contractuales, a más tardar dentro del año siguiente a la terminación del contrato, en los demás casos, deberán presentarse a más tardar dentro del año siguiente a que el consumidor tenga conocimiento de los hechos que motivaron la reclamación.** En cualquier caso deberá aportarse prueba de que la reclamación fue efectuada durante la vigencia de la garantía.” (Subrayado y negrilla fuera de texto original)

Sobre el cómputo del término de la prescripción, la Superintendencia de Industria y Comercio, en sentencia No. 9140 de fecha 30 de septiembre de 2020, señaló lo siguiente:

*“Definida la naturaleza de los términos regulados por la norma en comento (numeral 3° del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011), es necesario señalar que el legislador definió tres supuestos diferentes respecto de la regulación de la prescripción de la acción de protección al consumidor, **dependiendo del derecho o protección reclamada, así:***

*i. Cuando la protección reclamada esté enderezada a hacer efectiva la garantía legal (art. 7 y ss.), el término de prescripción **es de un año**, el cual comienza a contarse desde el momento en que expiró la garantía;*

ii. Cuando la demanda verse sobre una reclamación netamente contractual, esta deberá presentarse **dentro del año** siguiente a la terminación del contrato, so pena de que opere la prescripción;

iii. Finalmente, como regla residual – para los demás casos- se establece que la prescripción operará a más tardar dentro del año siguiente a que el consumidor tenga conocimiento de los hechos que motivaron la reclamación.” (Subrayado y negrilla fuera de texto original)

Ahora bien, tal y como lo sostiene la parte demandante, en este caso se celebraron dos contratos distintos, a saber: (i) FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER, y (iii) CONTRATO DE VINCULACIÓN.

Siendo lo anterior, el contrato de vinculación suscrito por los demandantes, tenía como fin que éstos aportaran recursos para que, conforme a lo pactado, fueran entregados al **FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER**, con el fin de que éste destinara dichos recursos para el desarrollo de la obra en cabeza y responsabilidad del Fideicomitente y, en las condiciones establecidas, el **FIDEICOMISO** hiciera la transferencia de los inmuebles correspondientes a los beneficiarios de área, lo que, en realidad de verdad constituye un encargo.

Si eso es así, cualquier reclamación que tenga como causa el contrato de vinculación se encuentra prescrita, toda vez que ha pasado más de un año, que es el término que establece la ley, para que se hubieran podido ejercer las acciones relacionadas con dicho contrato.

Sin perjuicio de lo anterior, en todo caso se debe tener en cuenta lo siguiente:

Sobre el cómputo del término de la prescripción, la Superintendencia de Industria y Comercio, en sentencia No. 9140 de fecha 30 de septiembre de 2020, señaló lo siguiente:

*“Ahora bien, es necesario señalar que la interpretación respecto de los dos primeros supuestos debe hacerse de manera restrictiva. **A modo de ejemplo, en aquellos asuntos en los que la controversia, además de involucrar la solicitud de la efectividad de la garantía o la protección relativa a un asunto netamente contractual, implique una controversia referida a deficiencias informativas, no obstante la cercanía que pueda existir entre la información y el contenido contractual o la garantía solicitada, deberá el juez analizar con cautela el contenido de los derechos ejercidos, de tal forma que contabilice el término prescriptivo de manera particular para cada supuesto.**”* (Subrayado y negrilla fuera de texto original)

Así las cosas y con el fin de establecer el cómputo de la prescripción en relación con las supuestas omisiones en que incurrió mi representada, tenemos lo siguiente:

1. El conocimiento de los sujetos en relación con los hechos que hoy se reprochan a la **FIDUCIARIA**, tienen lugar desde el momento en que la demandante **EMILIA JOSEFINA VERGARA MARTINEZ**, beneficiaria de área suscribió el contrato de vinculación al PROYECTO

y/o desde el momento en que hicieron entrega de los primeros recursos en virtud del contrato de vinculación.

2. De acuerdo con el sistema de consultas de la Rama Judicial, la presente demanda fue radicada el día **06 de marzo de 2020**, es decir, más de **seis (6) AÑOS** desde la suscripción del Contrato de Vinculación.

Por lo anterior, estando acreditado que en el presente caso operó el fenómeno de la prescripción, solicito al Despacho decretar la prescripción de la acción y en consecuencia despachar desfavorablemente las pretensiones respecto de esta beneficiaria de área.

#### **J.- 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.

#### **IV. MEDIOS DE PRUEBA:**

##### **DOCUMENTALES:**

1. Cartilla de negocios fiduciarios inmobiliarios de la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. La Guía para consumidores sector vivienda expedida por la Superintendencia de Industria y Comercio.
3. Contratos de Fiducia Mercantil
4. Comunicaciones presentadas por el Beneficiario de área aquí demandante.
5. La demás aportadas en el proceso, como lo son:
  - Contrato de Vinculación
  - Otrosíes
  - Estado de cuenta
  - Comunicaciones presentadas por el Beneficiario de área aquí demandante.

##### **INTERROGATORIO DE PARTE:**

6. INTERROGATORIO DE PARTE: que haré a la demandante en la etapa procesal correspondiente.
7. INTERROGATORIO DE PARTE: que haré a las sociedades Codemandadas en la etapa procesal correspondiente.

##### **TESTIMONIAL**

8. Sírvase señor Delegado, fijar fecha y hora para que sea recibiendo el testimonio de **LEIDY JOHANNA MARTINEZ ALVAREZ**, domiciliada en la ciudad de Bogotá, quien podrá ser citada en la dirección Calle 85 #9-65 y a través del correo electrónico [johanna.martinez@accion.co](mailto:johanna.martinez@accion.co), para que deponga sobre la contestación a los hechos de la demanda, en especial hechos 10,11,12,13 y 14, como persona idónea y conocedora de los mismos; lo anterior, puesto que como funcionaria de Acción fiduciaria S.A. tiene a su cargo la administración del patrimonio autónomo aquí demandado.

**V. ANEXOS:**

1. Certificado de Existencia y Representación Legal

**VI. SOLICITUD DE SENTENCIA ANTICIPADA.**

En virtud de lo establecido en el numeral 3 del artículo 278 del Código General del Proceso, se solicita al Despacho decretar la terminación anticipada del proceso atendiendo la **ausencia de legitimación en la causa por activa y pasiva** por parte de Acción Sociedad Fiduciaria S.A., la cual se encuentra soportada en los argumentos que fueron realizados en el acápite anterior del presente escrito de contestación y en los hechos del escrito de demanda.

**VII. NOTIFICACIONES:**

El suscrito y **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, recibirán notificaciones en la Calle 85 No. 9-65 de la ciudad de Bogotá. E-mail. [notijudicial@accion.com.co](mailto:notijudicial@accion.com.co)

Respetuosamente,



**DANIÉL EDUARDO ARDILA PAEZ**

Representante Legal con Funciones Judiciales y Administrativas

**ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**

Identificada con NIT **800.155.413-6**

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

**Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 10:13:24**

Recibo No. 8322022345

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202234500001**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://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.

\*\*\*\*\*  
EL JUEVES 1 DE DICIEMBRE DE 2022, SE REALIZARÁN LAS ELECCIONES DE JUNTA DIRECTIVA DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ. LA INSCRIPCIÓN DE LISTAS DE CANDIDATOS DEBE HACERSE DURANTE LA SEGUNDA QUINCENA DEL MES DE OCTUBRE. PARA MÁS INFORMACIÓN, PODRÁ COMUNICARSE AL TELÉFONO 5941000 EXT. 2597, AL CORREO ELECCIONJUNTADIRECTIVA@CCB.ORG.CO, DIRIGIRSE A LA SEDE PRINCIPAL (AVENIDA EL DORADO #68D-35, PISO 4), O A TRAVÉS DE LA PÁGINA WEB WWW.CCB.ORG.CO

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

**NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A  
Sigla: ACCION FIDUCIARIA  
Nit: 800155413 6 Administración : Direccion Seccional  
De Impuestos De Bogota  
Domicilio principal: Bogotá D.C.

**MATRÍCULA**

Matrícula No. 01908951  
Fecha de matrícula: 30 de junio de 2009  
Último año renovado: 2022  
Fecha de renovación: 9 de marzo de 2022  
Grupo NIIF: Entidades públicas que se clasifiquen según el Artículo No. 2 de la Resolución 743 del 2013, según la Contaduría General de la Nación (CGN).

**UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal: Cl 85 # 9 - 65  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico: notijudicial@accion.com.co  
Teléfono comercial 1: 6915090  
Teléfono comercial 2: No reportó.  
Teléfono comercial 3: No reportó.

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

**Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 10:13:24**

Recibo No. 8322022345

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202234500001**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://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.

---

Dirección para notificación judicial: C1 85 # 9 - 65  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico de notificación: notijudicial@accion.com.co  
Teléfono para notificación 1: 6915090  
Teléfono para notificación 2: No reportó.  
Teléfono para notificación 3: No reportó.

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

**REFORMAS ESPECIALES**

Por Escritura Pública No. 3676 del 30 de diciembre de 1999 de Notaría 14 de Cali (Valle Del Cauca), inscrito en esta Cámara de Comercio el 30 de junio de 2009, con el No. 01308766 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de SOCIEDAD FIDUCIARIA FES S A FIDUFES a SOCIEDAD FIDUCIARIA FES S A FIDUFES PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES PODRA UTILIZAR LA SIGLA FIDUFES O FIDUCIARIA FES O FES FIDUCIARIA.

Por Escritura Pública No. 798 del 22 de abril de 2003 de Notaría 18 de Cali (Valle Del Cauca), inscrito en esta Cámara de Comercio el 30 de junio de 2009, con el No. 01308770 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de SOCIEDAD FIDUCIARIA FES S A FIDUFES PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES PODRA UTILIZAR LA SIGLA FIDUFES O FIDUCIARIA FES O FES FIDUCIARIA a SOCIEDAD FIDUCIARIA FES S A FIDUFES PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES PODRA UTILIZAR LA SIGLA FIDUFES.

Por Escritura Pública No. 2703 del 13 de septiembre de 2005 de Notaría 14 de Cali (Valle Del Cauca), inscrito en esta Cámara de Comercio el 30 de junio de 2009, con el No. 01308772 del Libro IX, la sociedad cambió su denominación o razón social de SOCIEDAD FIDUCIARIA FES S A FIDUFES PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES PODRA UTILIZAR LA SIGLA FIDUFES a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS****Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 10:13:24**

Recibo No. 8322022345

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202234500001**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://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.

---

Por Escritura Pública No. 781 de la Notaría 42 de Bogotá D.C., del 31 de marzo de 2009, inscrita el 07 de julio de 2009 bajo el número 1310468 del libro IX, la sociedad de la referencia traslado su domicilio de la ciudad de: Cali (Valle del Cauca) a la ciudad de: Bogotá D.C.

**ÓRDENES DE AUTORIDAD COMPETENTE**

Que mediante Oficio No. 2223 del 08 de agosto de 2018, inscrito el 14 de agosto de 2018 bajo el No. 00170470 del libro VIII, el Juzgado 14 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín (Antioquia), comunicó que en el proceso verbal de resolución de contrato No. 2018-00322 de: María Ofelia Querubín de Zapata, contra: PROMOTORA LEMMON S.A.S, PÓRTICOS INGENIEROS CIVILES S.A.S, INGENIERÍA VIAL Y URBANISMO S.A. y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., se decretó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia.

CERTIFICA:

Que mediante Oficio No. 1999 del 20 de noviembre de 2019, inscrito el 25 de Noviembre de 2019 bajo el No. 00181736 del libro VIII, el Juzgado 34 Civil del Circuito De Bogotá de Oralidad, comunicó que en el proceso verbal de mayor cuantía de acción de protección al consumidor No. 2019-342 de: EDIFICIO VALSESIA 129 P.H., Contra: REM CONSTRUCCIONES SA, CNK CONSULTORES SAS y ACCION FIDUCIARIA SA, se decretó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia.

Mediante Oficio No. 20-1822 del 14 de diciembre de 2020, el Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá D.C., ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia dentro del proceso acción de protección al consumidor No. 2019-00878 de Wilson Alberto Pinzon Gelvez CC. 79.316.913, Maria Camila Amador Villaneda CC. 39.787.695, Contra: ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A NIT. 800.155.413-6 como demandada directa y como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS CONIKA-REAL ESTATE y FIDEICOMISO PARQUEO VALSESIA (antes PARQUEO CÓNICA - REAL ESTATE), REM CONSTRUCCIONES S.A (antes REAL ESTATE MARKETING S.A), CNK CONSULTORES S.A.S (antes CÓNICA CONSULTORES LTDA), la cual fue inscrita en esta Cámara de Comercio el 16 de Diciembre de 2020 bajo el No. 00186936 del libro VIII.

Mediante Oficio No. 0080 del 04 de febrero de 2021, el Juzgado 18

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 10:13:24

Recibo No. 8322022345

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202234500001**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://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.

-----  
Civil del Circuito de Cali (Valle del Cauca), ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia dentro del proceso declaratoria de incumplimiento de contrato con pretensión indemnizatoria No. 760013103018-2020-00144-00 de Maria Berley Alomia Ayala CC.66.732.911, Contra: CONSTRUCTORA MAS CONSTRUCCIONES SAS, ACCION SOCIEDAD FIDURICIA S.A., la cual fue inscrita en esta Cámara de Comercio el 23 de Febrero de 2021 bajo el No. 00187776 del libro VIII.

Mediante Oficio No. 210 del 26 de mayo de 2021, el Juzgado 13 Civil del Circuito Oral de Barranquilla (Atlántico), inscrito el 1 de Junio de 2021 con el No. 00190008 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia dentro del proceso verbal No. 0800131530132020016100 de Nasly Macea De Barrios, Ramiro Andres Gonzalez Carrillo y Danna Isabel Barrios Macea CC.52.990.185, Contra: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA vocera del FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER y LINK GERENCIA Y CONSTRUCCIONES.

Mediante Oficio No. 01024 del 13 de octubre de 2022, el Juzgado 45 Civil del Circuito de Bogotá D.C., inscrito el 21 de Octubre de 2022 con el No. 00200717 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia, dentro del proceso verbal No. 110013103045 2021 00462 00 de Julio Alfonso Curiel Acosta C.C. 12.555.353, Ana Tulia Curiel Acosta C.C.36.543.181, Eduardo Emilio De La Rosa Acosta C.C. 12.547.400, Martha Cecilia Acosta Diaz Granados C.C. 26.667.546, Luis Daniel De La Rosa Acosta C.C. 12.563.065 y Martha Lucía De La Rosa Acosta C.C. 36.554.056, contra CHEQUE EFECTIVO S.A.S NIT. 900.115.567-3 y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A NIT. 805.012.921-0.

**TÉRMINO DE DURACIÓN**

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 31 de diciembre de 2041.

**OBJETO SOCIAL**

La sociedad tendrá como objeto social el desarrollo de los negocios fiduciarios, actos y operaciones que la ley autorice, entre ellos los

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

**Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 10:13:24**

Recibo No. 8322022345

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202234500001**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://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.

-----  
siguientes: A) Tener la calidad de fiduciarios; B) Celebrar encargos fiduciarios y contratos de fiducia mercantil de toda naturaleza y especie autorizados por la ley y, en particular, aquellos que tengan por objeto la realización de inversiones, la administración de bienes, la realización de proyectos inmobiliarios, la liquidación de empresas, la ejecución de actividades relacionadas con el otorgamiento de garantías para asegurar el cumplimiento de obligaciones, la administración o vigilancia de los bienes sobre los que recaigan las garantías y la realización de las mismas, con sujeción a las restricciones que la ley establece; C) Obrar como agente de transferencia y registro de valores; D) Obrar como representante de tenedores de bonos; E) Obrar, en los casos en que sea procedente con arreglo a la ley, como síndico o encargado de las propiedades de cualquier persona insolvente o concursada; curador de bienes de la herencia, de dementes, menores, sordomudos, ausentes y personas por nacer, o como depositario de sumas consignadas en cualquier juzgado, por orden de autoridad judicial competente o por determinación de las personas que tengan facultad legal para designadas con tal fin; F) prestar servicios de asesoría financiera; G) Emitir bonos actuando por cuenta de una fiducia mercantil H) Constituirse en agente de manejo en los términos y de conformidad con los requisitos de ley. I) Administrar fondos de pensiones de jubilación e invalidez, previa autorización de la superintendencia bancaria; J) Conformar un fondo común ordinario y fondos comunes especiales de inversión integrados con dineros recibidos de varios constituyentes o adherentes. K) Celebrar con los establecimientos de crédito contratos para la utilización de su red de oficinas. L) Recibir, aceptar y ejecutar todos aquellos encargos legales, deberes y facultades, relativos a la tenencia, manejo y disposición de cualquier propiedad raíz o mueble, donde quiera que esté situada, y las rentas y utilidades de ella o de su venta, en la forma que se le nombre por cualquiera autoridad competente, persona, corporación u otra autoridad. M) Celebrar y ejecutar los actos jurídicos de carácter civil o comercial que la ley autorice y se requieran para adelantar las actividades relacionadas con su objeto social y las que tengan por fin ejercer los derechos y cumplir las obligaciones legales o convencionalmente derivados de la existencia de la sociedad. N) Realizar las operaciones autorizadas para las sociedades de servicios financieros, consagradas especialmente en el estatuto orgánico del sistema financiero y de maneta general en la ley.

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 10:13:24

Recibo No. 8322022345

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202234500001

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://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.

**CAPITAL**

## \* CAPITAL AUTORIZADO \*

Valor : \$7.000.000.000,00  
No. de acciones : 7.000.000,00  
Valor nominal : \$1.000,00

## \* CAPITAL SUSCRITO \*

Valor : \$6.896.431.000,00  
No. de acciones : 6.896.431,00  
Valor nominal : \$1.000,00

## \* CAPITAL PAGADO \*

Valor : \$6.896.431.000,00  
No. de acciones : 6.896.431,00  
Valor nominal : \$1.000,00

**NOMBRAMIENTOS****ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

## JUNTA DIRECTIVA

## PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Pablo Trujillo Tealdo	C.C. No. 19175901
Segundo Renglon	Leopoldo Romero Galvez	C.C. No. 94453341
Tercer Renglon	Carolyn Mary Mondragon Rojas	C.C. No. 32336987
Cuarto Renglon	Fernando Venegas Torres	C.C. No. 19196013
Quinto Renglon	Edgar Alberto Mora Hernandez	C.C. No. 3227327

## SUPLENTE

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Jorge Cayetano	C.C. No. 2895029

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 10:13:24

Recibo No. 8322022345

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202234500001**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://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.

---

	Sinforoso	Ramirez	
	Ocampo		
Segundo Renglon	Alfonso Otoyá Mejía		C.C. No. 16837867
Tercer Renglon	Eduardo Cortes Castaño		C.C. No. 18494545
Cuarto Renglon	Jose Alejandro Herrera Carvajal		C.C. No. 80194641
Quinto Renglon	Mauricio Evaristo		C.C. No. 3228330
	Fernando Devis Morales		

Por Acta No. 062 del 25 de abril de 2019, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 15 de julio de 2019 con el No. 02486496 del Libro IX, se designó a:

**PRINCIPALES**

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Pablo Trujillo Tealdo	C.C. No. 19175901
Tercer Renglon	Carolyn Mary Mondragon Rojas	C.C. No. 32336987
Cuarto Renglon	Fernando Venegas Torres	C.C. No. 19196013
Quinto Renglon	Edgar Alberto Mora Hernandez	C.C. No. 3227327

**SUPLENTES**

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Jorge Cayetano Sinforoso Ramirez Ocampo	C.C. No. 2895029
Segundo Renglon	Alfonso Otoyá Mejía	C.C. No. 16837867
Tercer Renglon	Eduardo Cortes Castaño	C.C. No. 18494545
Cuarto Renglon	Jose Alejandro Herrera Carvajal	C.C. No. 80194641
Quinto Renglon	Mauricio Evaristo	C.C. No. 3228330

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 10:13:24

Recibo No. 8322022345

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202234500001**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://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.

-----  
Fernando Devis Morales

Por Acta No. 066 del 18 de agosto de 2021, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 25 de octubre de 2021 con el No. 02755839 del Libro IX, se designó a:

**PRINCIPALES**

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Segundo Renglon	Leopoldo Romero Galvez	C.C. No. 94453341

**REVISORES FISCALES**

Por Acta No. 067 del 4 de febrero de 2022, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 30 de marzo de 2022 con el No. 02809808 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Persona Juridica	BAKER TILLY COLOMBIA LTDA	N.I.T. No. 800249449 5

Por Documento Privado del 4 de febrero de 2022, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 30 de marzo de 2022 con el No. 02810111 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Edgar Antonio Villamizar Gonzalez	C.C. No. 79269907 T.P. No. 36327-T

Por Documento Privado del 4 de febrero de 2022, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 30 de marzo de 2022 con el No. 02809809 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Suplente	Angie Tatiana Gutierrez Cruz	C.C. No. 1033723203 T.P. No. 256335-t

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 10:13:24

Recibo No. 8322022345

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202234500001

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://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.

---

**REFORMAS DE ESTATUTOS**

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 694 del 2 de marzo de 1993 de la Notaría 11 de Cali (Valle Del Cauca)	01308762 del 30 de junio de 2009 del Libro IX
E. P. No. 1732 del 7 de abril de 1996 de la Notaría 5 de Cali (Valle Del Cauca)	01308764 del 30 de junio de 2009 del Libro IX
E. P. No. 3676 del 30 de diciembre de 1999 de la Notaría 14 de Cali (Valle Del Cauca)	01308766 del 30 de junio de 2009 del Libro IX
E. P. No. 798 del 22 de abril de 2003 de la Notaría 18 de Cali (Valle Del Cauca)	01308770 del 30 de junio de 2009 del Libro IX
E. P. No. 2703 del 13 de septiembre de 2005 de la Notaría 14 de Cali (Valle Del Cauca)	01308772 del 30 de junio de 2009 del Libro IX
E. P. No. 781 del 31 de marzo de 2009 de la Notaría 42 de Bogotá D.C.	01310468 del 7 de julio de 2009 del Libro IX
E. P. No. 2928 del 23 de junio de 2011 de la Notaría 47 de Bogotá D.C.	01494810 del 11 de julio de 2011 del Libro IX
E. P. No. 4328 del 4 de octubre de 2013 de la Notaría 47 de Bogotá D.C.	01792994 del 24 de diciembre de 2013 del Libro IX
E. P. No. 5721 del 12 de diciembre de 2013 de la Notaría 47 de Bogotá D.C.	01792999 del 24 de diciembre de 2013 del Libro IX
E. P. No. 2510 del 30 de diciembre de 2014 de la Notaría 36 de Bogotá D.C.	01906918 del 29 de enero de 2015 del Libro IX
E. P. No. 4229 del 9 de diciembre de 2016 de la Notaría 11 de Bogotá D.C.	02165387 del 13 de diciembre de 2016 del Libro IX
E. P. No. 1735 del 30 de mayo de 2018 de la Notaría 11 de Bogotá D.C.	02347864 del 8 de junio de 2018 del Libro IX

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

**Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 10:13:24**

Recibo No. 8322022345

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202234500001**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://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.

---

**SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL**

Por Documento Privado del 1 de diciembre de 2009 de Representante Legal, inscrito el 24 de diciembre de 2009 bajo el número 01350405 del libro IX, comunicó la sociedad matriz:

- CO SAS

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio

Que se ha configurado una situación de control con la sociedad de la referencia.

Por Documento Privado del 12 de enero de 2012 de Representante Legal, inscrito el 24 de enero de 2012 bajo el número 01600884 del libro IX, comunicó la persona natural matriz:

- Pablo Trujillo Tealdo

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio

Que se ha configurado una situación de control con la sociedad de la referencia.

Fecha de configuración de la situación de control : 2009-09-02

**\*\* Aclaración Situación de Control \*\***

Se aclara que la Situación de Control inscrita el 24 de diciembre de 2009 bajo el número de registro 1350414 del libro IX, se inició desde el 02 de septiembre de 2009.

**\*\* Aclaración Situación de Control \*\***

Se aclara la Situación de Control inscrita el día 24 de enero de 2012, bajo el No. 01600884 del libro IX, en el sentido de indicar que esta se ejerce de manera indirecta a través de la sociedad CO S.A.S.

**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

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

**Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 10:13:24**

Recibo No. 8322022345

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202234500001**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://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.

-----  
días hábiles.

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

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

**CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU**

Actividad principal Código CIIU: 6630

**ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO**

A nombre de la persona jurídica figura(n) matriculado(s) en esta Cámara de Comercio de Bogotá el(los) siguiente(s) establecimiento(s) de comercio:

Nombre: ACCION FIDUCIARIA S A  
Matrícula No.: 00508712  
Fecha de matrícula: 28 de julio de 1992  
Último año renovado: 2022  
Categoría: Sucursal  
Dirección: Cl 85 No - 9 - 65  
Municipio: Bogotá D.C.

Nombre: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
Matrícula No.: 03116977  
Fecha de matrícula: 24 de mayo de 2019  
Último año renovado: 2022  
Categoría: Sucursal  
Dirección: Cr 11 # 93 A - 82  
Municipio: Bogotá D.C.

Mediante Oficio No. 767 del 25 de mayo de 2021, proferido por el Juzgado 10 Civil del Circuito de Bogotá D.C., inscrito el 29 de Julio de 2021 con el No. 00190862 del Libro VIII, se decretó el embargo del

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

**Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 10:13:24**

Recibo No. 8322022345

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202234500001**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://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.

-----  
establecimiento de comercio de la referencia, dentro del proceso ejecutivo singular No. 11001310301020200035400 de CINE COLOMBIA SA contra ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA.

Nombre: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
Matrícula No.: 03116977  
Fecha de matrícula: 24 de mayo de 2019  
Último año renovado: 2022  
Categoría: Sucursal  
Dirección: Cr 11 # 93 A - 82  
Municipio: Bogotá D.C.

Mediante Oficio No. 767 del 25 de mayo de 2021, proferido por el Juzgado 10 Civil del Circuito de Bogotá D.C., inscrito el 29 de Julio de 2021 con el No. 00190862 del Libro VIII, se decretó el embargo del establecimiento de comercio de la referencia, dentro del proceso ejecutivo singular No. 11001310301020200035400 de CINE COLOMBIA SA contra ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA.

SI DESEA OBTENER INFORMACIÓN DETALLA DE LOS ANTERIORES ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO O DE AQUELLOS MATRICULADOS EN UNA JURISDICCIÓN DIFERENTE A LA DEL PROPIETARIO, DEBERÁ SOLICITAR EL CERTIFICADO DE MATRÍCULA MERCANTIL DEL RESPECTIVO ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO.

LA INFORMACIÓN CORRESPONDIENTE A LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO, AGENCIAS Y SUCURSALES, QUE LA PERSONA JURÍDICA TIENE MATRICULADOS EN OTRAS CÁMARAS DE COMERCIO DEL PAÍS, PODRÁ CONSULTARLA EN [WWW.RUES.ORG.CO](http://WWW.RUES.ORG.CO).

**TAMAÑO EMPRESARIAL**

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 \$ 50.573.682.590

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : 6630

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

**Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 10:13:24**

Recibo No. 8322022345

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202234500001**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://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.

---

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 23 de abril de 2021. Fecha de envío de información a Planeación : 21 de octubre de 2022. \n \n 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](http://www.supersociedades.gov.co) para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

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.  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS**

**Fecha Expedición: 1 de noviembre de 2022 Hora: 10:13:24**

Recibo No. 8322022345

Valor: \$ 6,500

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32202234500001**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://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.



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

**Certificado Generado con el Pin No: 5942045957661433**

Generado el 01 de noviembre de 2022 a las 08:54:15

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

**EL SECRETARIO GENERAL**

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

**CERTIFICA**

**RAZÓN SOCIAL: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. O SIMPLEMENTE ACCION FIDUCIARIA PARA  
TODOS LOS EFECTOS LEGALES PODRA UTILIZAR LA SIGLA ACCION FIDUCIARIA**

**NIT: 800155413-6**

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

**CONSTITUCIÓN Y REFORMAS:** Escritura Pública No 1376 del 19 de febrero de 1992 de la Notaría 10 de CALI (VALLE). denominandose FIDUCIARIA FES S.A. "FIDUFES"

Escritura Pública No 2703 del 13 de septiembre de 2005 de la Notaría 14 de CALI (VALLE). El domicilio principal de la sociedad es la ciudad de Cali. Cambio su razón social por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. ó simplemente ACCIÓN FIDUCIARIA para todos los efectos legales podrá utilizar la sigla ACCION FIDUCIARIA

Escritura Pública No 0781 del 31 de marzo de 2009 de la Notaría 42 de BOGOTÁ D.C. (COLOMBIA). el domicilio principal de la sociedad es la ciudad de Bogotá

**AUTORIZACIÓN DE FUNCIONAMIENTO:** Resolución S.B. 1017 del 19 de marzo de 1992

**REPRESENTACIÓN LEGAL:** PRESIDENTE y VICEPRESIDENTE. La sociedad tendrá un Presidente el cual es de libre nombramiento y remoción por la Asamblea de Accionistas, que tendrá representación legal y a su cargo la administración y gestión de los negocios sociales con sujeción a la ley, a estos estatutos, a las resoluciones de la Asamblea General de Accionistas, de la Junta Directiva y a las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia. Podrá tener los suplentes que designe la Asamblea o en su defecto la Junta Directiva, quien o quienes lo reemplazarán en sus faltas temporales o accidentales. Así mismo, la sociedad tendrá tantos vicepresidentes como la junta directiva determine, los cuales serán de libre nombramiento y remoción por parte de esta, y tendrán representación legal si la Junta Directiva así lo dispone. **PRESIDENTE.** En sus faltas temporales o accidentales, el Presidente de la sociedad será reemplazado por su suplente, si la Asamblea o la Junta Directiva lo designa. En caso de falta absoluta, entendiéndose por tal la muerte, la renuncia aceptada o la remoción, la Asamblea de Accionistas deberá designar un nuevo Presidente; mientras se hace el nombramiento, la Presidente de la sociedad será ejercida por el suplente o por quien designe como encargado la Junta Directiva. **FUNCIONES PRESIDENTE.** Son funciones del Presidente, las cuales ejercerá directamente o por medio de sus delegados las siguientes: 1. Ejecutar los decretos y resoluciones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva. 2. Crear los cargos, comités y dependencias que juzgue necesarios para la buena marcha de la Fiduciaria previa autorización de la Junta Directiva. 3. El Presidente tendrá la responsabilidad de evaluar anualmente la gestión de los ejecutivos que le estén directamente subordinados. 4. Convocar a la Asamblea General de Accionistas y a la Junta Directiva a reuniones extraordinarias. 5. Presentar en la reunión ordinaria de la Asamblea General un informe escrito sobre la forma como hubiere llevado a cabo su gestión con inclusión de las medidas cuya adopción recomiende a la



## SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

## Certificado Generado con el Pin No: 5942045957661433

Generado el 01 de noviembre de 2022 a las 08:54:15

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

Asamblea y presentar a ésta, conjuntamente con la Junta Directiva, el balance general, el detalle completo del estado de resultados y los demás anexos y documentos que la Ley exija. 6. Representar legalmente a la Fiduciaria. 7. Cumplir las funciones que en virtud de delegación de la Asamblea General o de la Junta Directiva, le sean confiadas. 8. Delegar en los comités o en los funcionarios que estime oportuno y para casos concretos, alguna o algunas de sus funciones siempre que no sean de las que se ha reservado expresamente o de aquellas cuya delegación esté prohibida por la Ley. Las demás que le correspondan de acuerdo con la ley, los estatutos, las disposiciones de la Superintendencia Financiera o por la naturaleza del cargo. FACULTADES DE LOS REPRESENTANTES. El nombramiento y remoción de otros funcionarios distintos al Presidente que ostenten la representación legal estará a cargo de la Junta Directiva, atendiendo los criterios de idoneidad, conocimientos, experiencia y liderazgo, pudiendo ser reelegidos o removidos en cualquier tiempo por esta última. Los funcionarios que por disposición de la Junta Directiva ejerzan la representación legal ejercerán las funciones y deberes señalados por la ley, siempre que se encuentren amparadas bajo los lineamientos establecidos por la Junta Directiva. Podrán ostentar la Representación Legal los Vicepresidentes de la sociedad o cualquier funcionario siempre que sean designados como tal por la Junta Directiva. La representación legal en cada caso se ostentará previo otorgamiento por parte de la Junta Directiva y designación, para el ejercicio de las facultades establecidas por la Junta Directiva, quien designará sus funciones en cada caso. (E.P. 1735 del 30/mayo/2018 Notaría 11 de Bogotá D.C.). PARÁGRAFO: La Junta Directiva podrá designar representantes legales de la Fiduciaria para asuntos judiciales y administrativos para que comparezcan, asistan actúen y la representen en las etapas y audiencias de conciliación a realizar en cualquier jurisdicción o autoridad administrativa, en los asuntos relacionados con quiebras, concordatos y concurso de acreedores; así como para que reciba notificaciones y constituya apoderados judiciales que representen a la sociedad en procesos que se ventilen en su contra o a su favor en cualquier jurisdicción, o cualquier otra función que determine la Junta Directiva. (E.P. 4229 del 09/diciembre/2016 Notaria 11 de Bogotá)

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Juan Antonio Montoya Uricoechea Fecha de inicio del cargo: 30/05/2018	CC - 79141627	Presidente
Paula Andrea Loaiza Charry Fecha de inicio del cargo: 10/06/2021	CC - 43608924	Suplente del Presidente
Edward Alfonso González González Fecha de inicio del cargo: 20/01/2022	CC - 1032366633	Representante Legal
Mónica Patricia Vallejo Henao Fecha de inicio del cargo: 07/10/2021	CC - 66996992	Representante Legal
Francisco Javier Duque González Fecha de inicio del cargo: 23/10/2018	CC - 70553218	Representante Legal
Hernando Rico Martínez Fecha de inicio del cargo: 30/10/2019	CC - 80889872	Representante Legal
Gilberto Alejandro Salamanca Pulido Fecha de inicio del cargo: 07/10/2021	CC - 1010196834	Representante Legal
Roberto Chain Saieh Fecha de inicio del cargo: 20/10/2020	CC - 1020725647	Representante Legal
Luis Javier Roza Alvarado Fecha de inicio del cargo: 12/08/2021	CC - 79501027	Vicepresidente de Operaciones y Tecnología
Daniel Eduardo Ardila Paez Fecha de inicio del cargo: 05/05/2022	CC - 1026272654	Representante Legal para Efectos Judiciales y Administrativos



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 5942045957661433

Generado el 01 de noviembre de 2022 a las 08:54:15

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

<b>NOMBRE</b>	<b>IDENTIFICACIÓN</b>	<b>CARGO</b>
Sebastián Baron Cardozo Fecha de inicio del cargo: 06/08/2021	CC - 1032360390	Vicepresidente de Negocios Fiduciarios
Laura Yazmin Lopez Garcia Fecha de inicio del cargo: 23/10/2018	CC - 1014232349	Representante Legal con Facultades Judiciales y Administrativas
Stefany Mass Mosquera Fecha de inicio del cargo: 17/12/2020	CC - 1140843955	Representante Legal para Asuntos Judiciales y Administrativos



**JOSUÉ OSWALDO BERNAL CAVIEDES  
SECRETARIO GENERAL**

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



**CONTRATO DE CESION DE DERECHOS FIDUCIARIOS Y POSICIÓN CONTRACTUAL DE FIDEICOMITENTE  
TRADENTE**

**MAURICIO DUQUE JARAMILLO** identificado con la cédula de ciudadanía 80'416.768 en su calidad de representante legal de **SYNERGY PROMOTORES URBANOS S.A.S.**, empresa que en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominará **EL CEDENTE** y, **JUAN PABLO CORAL LUNA** identificado con la cédula de ciudadanía 80'423.396, en su calidad de representante legal de **LINK G&C S.A.S.**, empresa que en lo sucesivo y para los efectos del presente contrato se denominará **EL CESIONARIO**, celebramos el presente contrato el cual se registrá por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA.- OBJETO:** **EL CEDENTE** cede a **EL CESIONARIO** todos los derechos, obligaciones y posición contractual que tiene y posee en el **FIDEICOMISO PARQUEO BARRANQUILLA**.

**SEGUNDA.- MANIFESTACIÓN ESPECIAL:** **EL CESIONARIO** manifiesta que conoce y acepta los términos, modalidades, reglamentación legal, derechos, obligaciones y condiciones del contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO PARQUEO BARRANQUILLA**, y que por lo tanto, se obliga al cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de dicho contrato quedando sujeto a sus reglas y obligaciones. Así mismo, manifiesta expresa e irrevocablemente que conoce el estado actual del fideicomiso; los bienes que lo integran y los derechos y obligación a su favor y a su cargo.

**TERCERA.- RESPONSABILIDAD DE EL CEDENTE.-** **EL CEDENTE** responderá ante **EL CESIONARIO** por la existencia y validez del contrato cedido, pero no responderá de su cumplimiento por parte del contratante cedido.

**CUARTA.- EFECTOS DE LA CESIÓN:** El presente contrato de Cesión produce efectos entre **EL CEDENTE** y **EL CESIONARIO** desde la fecha de celebración del presente acto, y respecto del contratante cedido y de terceros, solo produce efectos desde su notificación y aceptación por parte de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**

**QUINTA:** En virtud de la presente cesión, **EL CESIONARIO** adquiere todos los derechos y obligaciones que le corresponden a **EL CEDENTE** en el contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO PARQUEO BARRANQUILLA**, y en consecuencia se entenderá que para todos los efectos legales **EL CESIONARIO** es **BENEFICIARIO** de los derechos que le corresponden a **EL CEDENTE** en dicho fideicomiso y asume por tanto todas las obligaciones que le corresponden en dicha calidad.

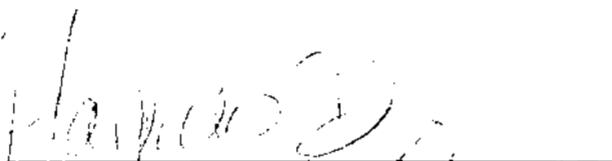
**SÉXTA:** La presente cesión constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto, reemplaza y deja sin efecto cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad al presente.

**SEPTIMA: IMPUESTOS Y GASTOS.** Todos los gastos e impuestos que se causen con ocasión de la presente cesión serán asumidos por las partes en proporciones iguales.

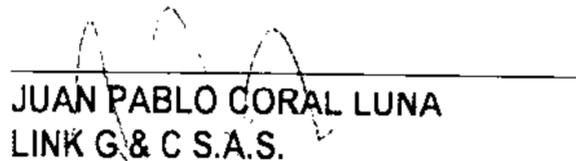
Para constancia se firma el presente documento por las partes en dos ejemplares al mismo tenor en Bogotá, a los veinticinco (25) días del mes de abril de 2013.

**EL CEDENTE**

**EL CESIONARIO**



**MAURICIO DUQUE JARAMILLO**  
**SYNERGY PROMOTORES URBANOS S.A.**



**JUAN PABLO CORAL LUNA**  
**LINK G & C S.A.S.**

de y. h. l. p. a. m. e.



ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
 CONTRATO DE VINCULACION  
 FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER  
 REFERENCIA Unidad No. 907  
 Pagina 1 de 15

Fiduciaria		ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. sociedad constituida mediante escritura publica No. 1376 del 19 de febrero de 1.992, otorgada en la Notaria Décima (10a.) del Circulo de Cali.			
1200033990					
Proyecto	ATLANTIC TOWER	Fideicomiso	RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER		
EL FIDEICOMITENTE		LINK GERENCIA Y CONSTRUCCION S.A.S.			
Unidad <u>907</u>	Parqueadero	Depósito	Área Privada	Fecha firma este contrato: (d/m/a)	
	1 Uso exclusivo Si <input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Matrícula Individual Si <input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/>			(Aproximada) 84.22	07/05/14
Valor cuotas administración (estimado): <u>6200 x m<sup>2</sup></u>	Estrato <u>5</u>	SI	NO		
Beneficiarios de área	Estado civil	Identificación	Dirección		Teléfono
			1. EMILIA JOSEFINA VERGARA MARTINEZ	Casada	33.150.932
				Email. mvergara@zofranca.com	320-5674803
				Res.	
				Of.	
				Email.	
<b>VALOR DE RECURSOS A ENTREGAR Y FORMA DE ENTREGA</b>					
Valor Total \$348.662.316,48	Cuota Inicial \$215.002.456		Crédito Largo Plazo \$133.659.861		



ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
 CONTRATO DE VINCULACION  
 FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER  
 REFERENCIA Unidad No. 907  
 Pagina 2 de 15

**Cronograma de Aportes**

Cuota	Valor	Fecha (d/m/a)	Cuota	Valor	Fecha (d/m/a)
1	\$215.002.456	07/05/2014			
2	\$133.659.861	31/12/2015			
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					

La fecha de firma de la escritura pública de transferencia a título de BENEFICIO y la fecha de entrega material del inmueble serán notificadas por EL FIDEICOMITENTE a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA mediante comunicación escrita.

Direcciones para notificaciones: Cra 8 N° 6-52 Piso 2 Castillo Grande – Cartagena (Bolívar)

LA FIDUCIARIA: Carrera 11 No.93A –82 de Bogotá

EL FIDEICOMITENTE: Calle 59 A Bis No. 500 Of 504

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA: Cra 8 N° 6-52 Piso 2 Castillo Grande – Cartagena (Bolívar)

**EL FIDEICOMITENTE DEBE ACREDITAR LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL PRESENTE CONTRATO A MÁS TARDAR EL DÍA 15 DE JUNIO DE 2014. NO OBSTANTE LO ANTERIOR DICHO TÉRMINO PODRÁ AMPLIARSE HASTA EL DÍA 15 DE SEPTIEMBRE DE 2014 A CRITERIO DEL FIDEICOMITENTE.**



## EL PRESENTE CONTRATO DE VINCULACION SE RIGE POR LAS SIGUIENTES CLÁUSULAS

Entre los suscritos, **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, (también ACCION FIDUCIARIA, ACCION, y/o simplemente LA FIDUCIARIA), en adelante ACCION, **SYNERGY PROMOTORES URBANOS SA**, en adelante EL FIDEICOMITENTE, 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 los siguientes:

### ANTECEDENTES:

- 1.- Mediante documento privado de fecha 15 de junio de 2012 se celebró un contrato de fiducia mercantil por el cual se constituyó el FIDEICOMISO LINK BARRANQUILLA, en adelante FIDEICOMISO LOTE, contrato de fiducia cuyo texto LOS BENEFICIARIOS DE AREA declaran conocer y aceptar. Al FIDEICOMISO LOTE se transfirieron el(los) inmueble(s) identificado(s) con el(los) folio(s) de matricula inmobiliaria número(s) 040-119366 y 040-2807 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.
- 2.- Mediante documento privado de fecha 15 de noviembre de 2012, se celebró entre EL FIDEICOMITENTE y ACCION un contrato de fiducia mercantil, por el cual se constituyó el FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER, en adelante el FIDEICOMISO RECURSOS, contrato de fiducia, cuyo texto EL (LOS) BENEFICIARIOS DE AREA declaran conocer y aceptar.
- 3.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se vinculan como tal(es) al mencionado FIDEICOMISO RECURSOS, con el propósito de que a la terminación del PROYECTO ATLANTIC TOWER, EL FIDEICOMITENTE le haga entrega material de la unidad inmobiliaria cuyo número y características generales quedaron mencionadas en la primera parte de este contrato, y que ACCION como administradora del FIDEICOMISO LOTE, le efectúe la transferencia del derecho de dominio de la misma mediante escritura pública que igualmente irá suscrita por EL FIDEICOMITENTE como responsables de la construcción y gerencia del PROYECTO.
- 4.- El proyecto Inmobiliario denominado PROYECTO LINK BARRANQUILLA, en adelante EL PROYECTO, se encuentra descrito en el ANEXO UNO del presente contrato, y consiste en la construcción por parte del FIDEICOMITENTE de un Edificio de oficinas compuesto por 2 sótanos, locales comerciales y quince pisos de oficinas, el cual tendrá aproximadamente veintisiete (27) unidades. No obstante la descripción anterior, el proyecto podrá, sufrir variaciones o modificaciones: en el evento que las mismas desmejoren la calidad de lo ofrecido, deberá contarse con la autorización escrita del beneficiario de área que resulte afectado.

Con base en los anteriores antecedentes las partes acuerdan las siguientes:

Vo. Bo. JURIDICA  
ACCION FIDUCIARIA S.A.



ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER  
REFERENCIA Unidad No. \_\_\_\_\_  
Página 4 de 15

#### CLAUSULAS:

**PRIMERA.- OBJETO.-** El objeto del presente contrato consiste en establecer las condiciones por las cuales EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se vinculan al FIDEICOMISO RECURSOS mediante la entrega de recursos en dinero, que le confiere el derecho a recibir como beneficio la propiedad y la entrega material de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) respecto de la(s) cual(es) se vinculan.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA suscriben el presente contrato, el cual reglamenta el actuar de las partes en el presente negocio, bajo el entendido de 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 del contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO RECURSOS.

La descripción, especificaciones, diseños y demás características del proyecto y del inmueble ya han sido definidas por EL FIDEICOMITENTE y aceptadas por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, en el ANEXO UNO, que hace parte del presente contrato. EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA aceptan que el proyecto inicial puede ser objeto de modificaciones, en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a realizar cambios, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos. No es obligación de ACCION el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el proyecto, pues las mismas son responsabilidad única y exclusiva del FIDEICOMITENTE.

Dado que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se vinculan al FIDEICOMISO RECURSOS únicamente con el propósito de recibir, a la terminación del PROYECTO las unidades inmobiliarias que han quedado reseñadas al inicio del presente contrato y el porcentaje de copropiedad que a esa unidad le corresponderá en las zonas comunes, de acuerdo con el Reglamento de Propiedad Horizontal al cual será sometido el inmueble sobre el cual se ejecuta EL PROYECTO. (EL) LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA no tendrán derecho a participar en los excedentes o pérdidas que resulten al momento de liquidar EL FIDEICOMISO, y no adquirirán por dicha vinculación el carácter de BENEFICIARIOS con relación a los demás derechos y obligaciones propios de EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S).

El presente documento no constituye promesa de compraventa.

**SEGUNDA.- ENTREGA DE RECURSOS.-** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obligan a entregar los recursos en las cuantías y oportunidades establecidas al inicio del presente contrato. ACCION deberá administrar los dineros que entreguen EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, de conformidad con lo previsto en el presente contrato.

La no entrega por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA de los recursos en las fechas establecidas, dará lugar al cobro de intereses moratorios, por EL FIDEICOMITENTE, sobre los recursos no entregados a la tasa comercial de mora más alta permitida por la ley, los que una vez recibidos incrementarán el FIDEICOMISO RECURSOS, sin perjuicio de las acciones y facultades que se confieren en el presente contrato. Cualquiera

Vo. Bo. JURIDICA  
ACCION  
FIDUCIARIA S.A.



ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER  
REFERENCIA Unidad No. \_\_\_\_\_  
Página 5 de 15

de los recursos que entreguen EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA serán aplicados en primer lugar al pago de los intereses que tenga pendientes de cancelación, y los excedentes se abonarán al valor de la cuotas adeudadas.

Los recursos deberán ser entregados por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a ACCION directamente, mediante cheque con sello de cruce restrictivo girado a favor de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., FIDEICOMISO RECURSOS, o mediante consignación en la cuenta corriente o de ahorros del FIDEICOMISO RECURSOS que indique LA FIDUCIARIA.

Si alguno de los recursos se entregan en cheque por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y éste fuera devuelto por la Entidad financiera por cualquier causa, ACCION por instrucción expresa y escrita de EL FIDEICOMITENTE cobrará a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA intereses moratorios a la máxima tasa legal permitida, hasta el día que se realice el pago, de acuerdo con la información que al efecto recibirá de EL FIDEICOMITENTE a cuyo cargo se encuentra el control y causación de tales intereses, en todo caso podrá cobrarse la sanción establecida en la Ley por la devolución del Cheque a criterio de EL FIDEICOMITENTE.

PARÁGRAFO PRIMERO.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA manifiestan que aceptan que los recursos que entregan se imputen primeramente a los intereses que tengan pendientes de cancelar, si los hubiere y el excedente a los recursos adeudados.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, en el evento en que parte de sus recursos los hayan de entregar 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 RECURSOS, una vez se cumplan los requisitos establecidos por la correspondiente entidad crediticia.

El trámite del crédito corresponde adelantarlo directamente a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) 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 ACCIÓN y al FIDEICOMITENTE para el ejercicio de las acciones previstas en este contrato en los términos del mismo y en la ley.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) 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 referido, reuniendo y presentando los requisitos mínimos que ésta exija y que declara(n) conocer. Si en el transcurso de este trámite se exigieren otros documentos deberá(n) presentarlos en el plazo que la Institución Financiera le fije; igualmente se obliga(n) 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 EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no diere(n) 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. No obstante, estos podrán optar por continuar con el negocio, pero en el evento en el que como consecuencia de la demora en la tramitación del crédito sea necesario postergar la fecha de firma de la escritura, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) a cancelar intereses al FIDEICOMISO RECURSOS a la tasa

Vº Bº JURÍDICA  
ACCION FIDUCIARIA



ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER  
REFERENCIA Unidad No. \_\_\_\_\_  
Página 6 de 15

máxima legal permitida, a partir de la fecha establecida para la firma hasta la fecha, en que efectivamente se firme el instrumento.

Sobre la suma de dinero financiada mediante crédito u operación de Leasing, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA reconocerán y pagarán al FIDEICOMISO RECURSOS 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 RECURSOS reciba dicha suma. Si pasados los cuarenta y cinco (45) días hábiles antes mencionados, la Entidad crediticia no hubiere desembolsado la suma en mención al FIDEICOMISO RECURSOS, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA pagarán al FIDEICOMISO RECURSOS intereses de mora a la tasa máxima autorizada, sin perjuicio de la sanción pecuniaria que por incumplimiento se prevé en el presente contrato.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declaran conocer todos los requisitos exigidos por las entidades financieras para esta clase de préstamos, cuya aprobación es discrecional y en consecuencia, LOS FIDEICOMITENTES no son responsables por su aprobación, ni la puede garantizar.

PARÁGRAFO TERCERO.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) 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 aprobar y perfeccionar el crédito aludido. El cobro de estas sumas, incluido el interés mencionado, serán objeto de cobro por parte de EL FIDEICOMITENTE directamente a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, para lo cual ACCIÓN a petición de aquellos, conferirá las autorizaciones o poderes necesarios.

PARÁGRAFO CUARTO.- DOCUMENTOS DE GARANTÍA.- EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obligan a suscribir, previamente al otorgamiento de la escritura pública de transferencia de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) respecto de la(s) cual(es) se vinculan, todos los documentos que a juicio de EL FIDEICOMITENTE sean necesarios y legalmente permitidos para garantizar debidamente, el pago de cualquier saldo que exista a cargo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y a favor de EL FIDEICOMISO RECURSOS y/o EL FIDEICOMITENTE con ocasión del presente contrato. También EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obligan a suscribir los documentos que sean necesarios para garantizar obligaciones 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 encargo fiduciario 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 el Fondo Abierto ACCIÓN UNO que ella administra. ACCION administrará los recursos de conformidad con lo previsto en el presente contrato y en el contrato de fiducia por medio del cual se constituyó el FIDEICOMISO RECURSOS.

Vo. Bo. JURÍDICA  
ACCION FIDUCIARIA S.A.



**CUARTA: CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS AL FIDEICOMITENTE:** ACCION hará la entrega de los recursos a EL FIDEICOMITENTE, en los términos establecidos en el contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO RECURSOS, una vez se cumplan los siguientes requisitos o condiciones de inicio:

- a) La Licencia de construcción del PROYECTO, con constancia de ejecutoria. El titular de la licencia de construcción será uno de EL FIDEICOMITENTE en los términos del Decreto 1469 de 2010.
- b) Radicado de los documentos necesarios para realizar actividades de enajenación de inmuebles. El radicado deberá ser expedido a cualquiera de EL FIDEICOMITENTE. ACCIÓN como vocera del FIDEICOMISO LOTE coadyuvará la radicación previa instrucción expresa y escrita de LOS FIDEICOMITENTES.
- c) La transferencia de EL(LOS) BIEN(ES) INMUEBLE(S) donde se desarrollará el proyecto al FIDEICOMISO LOTE; además será requisito que el(los) inmueble(s) se encuentre(n) libre(s) de cualquier gravamen, afectación o limitación al dominio y se haya elaborado un estudio de títulos con concepto favorable de dicho predio por el abogado que lo realice. Dicho estudio de títulos deberá ser aprobado por ACCIÓN.
- d) La entrega por parte de EL FIDEICOMITENTE, de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN, debidamente firmados por las partes y con la totalidad de los documentos soportes de la información que contienen, compromisos de aporte que han sido determinados en la firma de contratos de vinculación equivalentes mínimo al sesenta por ciento (60%) del área enajenable del Proyecto, porcentaje que es considerado por EL FIDEICOMITENTE como punto de equilibrio para el proyecto. El alcance del punto de equilibrio es responsabilidad exclusiva de EL FIDEICOMITENTE, ACCIÓN no participa en la determinación del mismo. LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA QUE SEAN TENIDOS EN CUENTA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PUNTO DE EQUILIBRIO NO PODRÁN ENCONTRARSE EN MORA SUPERIOR A SESENTA DÍAS EN CUALQUIERA DE LAS CUOTAS A LAS QUE SE OBLIGARON EN EL CORRESPONDIENTE CONTRATO DE VINCULACIÓN.
- e) Concepto favorable acerca de la obtención del punto de equilibrio entregado por el representante legal y contador de EL FIDEICOMITENTE y el INTERVENTOR, en el que conste de donde procederán los recursos que permitirán el flujo de caja necesario para desarrollar el PROYECTO.

El término para el cumplimiento de dichas condiciones será de ocho (08) meses, contados a partir de la firma del contrato de Fiducia Mercantil constitutivo del FIDEICOMISO RECURSOS, es decir, 15 de noviembre de 2012, prorrogables automáticamente por un periodo de ocho (08) meses más por decisión de EL FIDEICOMITENTE.

Vencido el plazo previsto en el contrato de vinculación o el de sus prórrogas, sin que se haya logrado el cumplimiento de las condiciones antes enunciadas, ACCION procederá a restituir a cada uno de LOS BENEFICIARIOS DE AREA los recursos por ellos aportados junto con los rendimientos que estos hayan producido.

**QUINTA.- VINCULACIÓN DE LOS BENEFICIARIOS DE AREA.-** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se tendrán como tal(es) para todos los efectos, respecto del FIDEICOMISO RECURSOS y en tal virtud, una vez entregados por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA la totalidad de los recursos a que se obligan en el

Vo. Bo. JURÍDICA  
ACCION FIDUCIARIA S.A.



ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER  
REFERENCIA Unidad No. \_\_\_\_\_  
Página 8 de 15

cronograma de aportes contenido en la primera página del presente documento, y terminado por EL FIDEICOMITENTE 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(s) hará ACCION como vocera de EL FIDEICOMISO LOTE en su oportunidad. La nomenclatura e identificación del inmueble es provisional; la definitiva será la que asigne la entidad correspondiente.

**SEXTA.- CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD INMOBILIARIA.-** La descripción detallada de la cabida, del área construida, el área privada y el porcentaje de copropiedad que le será transferida a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA por ACCION como vocera de EL FIDEICOMISO LOTE, al igual que las especificaciones generales de construcción de EL PROYECTO, con sus zonas comunes, se harán constar en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Las características generales aparecen en el Listado de Especificaciones Anexo No. 1. No obstante, es claro que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA aceptan desde la suscripción del presente documento que las especificaciones técnicas y diseño de EL PROYECTO pueden sufrir variaciones, no obstante lo cual EL PROYECTO debe guardar relación con la propuesta inicial.

Las dimensiones de muros, clóset, 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 el[los] inmueble[s]. En la transferencia de dominio a título de beneficio de las unidades individuales a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se incluirá el coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes, todo ello bajo el entendido que el desarrollo del PROYECTO y sus especificaciones, es responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTE.

**PARÁGRAFO.-** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no intervendrán directa, ni indirectamente, en el desarrollo de la construcción del PROYECTO.

**SÉPTIMA.- GRAVÁMENES Y LIMITACIONES AL DOMINIO.-** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) 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 garantiza a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA que no han enajenado a ninguna persona el inmueble a que hace referencia este contrato y declaran que su entrega real y material se hará 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 Régimen de Propiedad Horizontal a que se encontrará sometido la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA acepta(n) que en cuanto a hipotecas, los predios en donde se desarrolla EL PROYECTO, podrán ser gravados con una hipoteca de primer grado constituida a favor de un establecimiento de crédito que financie parcialmente la construcción. En todo caso EL FIDEICOMITENTE, se

Vo. Bo. JURÍDICA  
ACCION FIDUCIARIA S.A.



ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER  
REFERENCIA Unidad No. \_\_\_\_\_  
Página 9 de 15

obligan a cancelar dicho gravamen, en cuanto se refiere a la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, antes o simultáneamente con la transferencia del dominio de dicha unidad.

**OCTAVA.- DECLARACIÓN DE EL (LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.-** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA con la firma del presente contrato declaran y aceptan que EL PROYECTO, es responsabilidad única y exclusiva de EL FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO LOTE Y EL FIDEICOMISO RECURSOS, quienes por la vinculación de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA no pierden tal calidad, y que ACCION será la titular de los bienes que conformen EL FIDEICOMISO LOTE, sin injerencia en el desarrollo de las construcciones o en el cumplimiento de las obligaciones que surgen para EL FIDEICOMITENTE, en virtud de la presente vinculación.

**NOVENA.- CLÁUSULA PENAL:** Si EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA incurren en mora superior a quince (15) días en una cualquiera de las cuotas establecidas en la parte inicial del presente contrato, o soliciten la terminación (desistimiento o retiro) del presente contrato y, por tanto, se deba proceder a la devolución de los recursos aportados hasta esa fecha por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, antes de que se cumplan las condiciones contenidas en el presente contrato, estando EL FIDEICOMITENTE dentro del término para acreditarlas, ACCION por instrucción de EL FIDEICOMITENTE devolverá dentro de los quince (15) días siguientes a dicha instrucción, los recursos que se encuentren en el encargo fiduciario abierto para el recibo de los recursos, mediante cheque girado a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA con cruce restrictivo puesto a su disposición en las oficinas de ACCION en la ciudad de Bogotá, PREVIO DESCUENTO, a título de pena de una suma igual al veinte por ciento (20%) del valor total de los aportes que se compromete(n) a entregar EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en virtud del presente contrato y a favor de EL FIDEICOMITENTE; en todo caso, dicha suma no podrá ser superior al valor total de las sumas efectivamente aportadas; quedando en libertad EL FIDEICOMITENTE de vincular con relación al beneficio de que trata el presente contrato, otros terceros.

En la misma forma se procederá en caso que la decisión de terminar el presente contrato por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se dé una vez cumplidas las condiciones establecidas en este contrato para la entrega de recursos, pero EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deberá(n) esperar hasta que a la unidad que constituye su beneficio, se haya vinculado un tercero, mediante la suscripción del respectivo contrato de vinculación.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA desde ya autoriza(n) a LA FIDUCIARIA para descontar los recursos antes mencionados y girarlos a quién corresponda en los términos antes establecidos.

Si EL FIDEICOMITENTE no ha realizado la entrega del inmueble en el plazo señalado en este contrato por causas imputables únicamente a éstos que no se deriven de un caso fortuito o fuerza mayor y no obedezca al ánimo de no recibir el inmueble por parte de (EL)LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA; EL FIDEICOMITENTE responderá frente al beneficiario de área con una suma equivalente al Interés Bancario Corriente sobre los recursos aportados por el BENEFICIARIO DE ÁREA, por cada día de retardo en la entrega.

**DECIMA.- TITULO EJECUTIVO.-** Independientemente del mandato a que hace referencia la cláusula que antecede, las sumas a que se obligan EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en el Cronograma de Aportes

Vo. Bo. JURÍDICA  
ACCION FIDUCIARIA S.A.



ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER  
REFERENCIA Unidad No.           
Página 10 de 15

consagrado en la primera parte del presente Contrato, serán exigibles por la vía ejecutiva por ACCIÓN, 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 recibido las sumas de dinero. Los costos que se causen por el cobro serán asumidos por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA. Para dar inicio a las acciones ejecutivas se requerirá expresa instrucción de EL FIDEICOMITENTE.

De la misma forma, las obligaciones a cargo de EL FIDEICOMITENTE pueden ser exigidas por vía ejecutiva, judicial o extrajudicialmente, por parte del BENEFICIARIO DE AREA, en caso de que éstas sean incumplidas.

**DECIMA PRIMERA.- 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 unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente 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 otorgada por ACCION como vocera del FIDEICOMISO LOTE y por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA o por sus cesionarios, en la fecha y notaría que informen EL FIDEICOMITENTE a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, con al menos treinta (30) días calendario de anticipación, de acuerdo con lo previsto en la primera hoja de este contrato, siempre y cuando EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA 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 EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA por la prórroga que EL FIDEICOMITENTE le conceda, en el evento en que aún existan aportes pendientes de pago. ACCION 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 y de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA tener listos los documentos que deban protocolizarse con la escritura pública contentiva de la transferencia de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato.

Si EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA 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, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) 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 del instrumento público por su parte. También se causará esta remuneración en el evento en que EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA no solicite 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.

Vo. Bo. JURÍDICA  
ACCION FIDUCIARIA



ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER  
REFERENCIA Unidad No. \_\_\_\_\_  
Página 11 de 15

Teniendo en cuenta que en la escritura de transferencia se podrá protocolizar el formulario de pago del impuesto predial del lote en mayor extensión, el impuesto que se cause exclusivamente sobre la unidad será responsabilidad de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA a partir del día en que se adeude dicho impuesto.

**DECIMA SEGUNDA.- ENTREGA MATERIAL.-** EL FIDEICOMITENTE informará a EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA la fecha de la entrega material de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, la cual se perfeccionará mediante acta suscrita por EL FIDEICOMITENTE y EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.

A partir del mes al que corresponda el día en que se entregue materialmente la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, serán del cargo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA la totalidad de las obligaciones inherentes a la tenencia del inmueble, tales como servicios públicos, impuestos, tasas y contribuciones, cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, etc.

No podrán abstenerse EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA de recibir la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, 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 EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se abstienen de recibir la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato sin causa justificada, ésta se tendrá por entregada para todos los efectos a satisfacción. En este evento, la llave de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato quedará a disposición de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA en las oficinas de EL FIDEICOMITENTE.

La entrega de bienes de uso y goce común se realizará de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la Ley 675 de 2001.

Si por cualquier circunstancia las partes acordasen entregar la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato 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 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, salvo que ésta haya tenido lugar como resultado de su negligencia. Sin embargo, la conexión de la línea telefónica y la instalación de la misma, así como su aparato telefónico corren por cuenta exclusiva de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA.

**DÉCIMA TERCERA: GARANTIAS.-** EL FIDEICOMITENTE otorga las siguientes garantías al momento de la entrega de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato:

Defectos en la apariencia como rayones, desportillados, manchas, decoloraciones en pintura de techos, muros, enchapes, madera laminada, vidrios, espejos, ventanería, muebles de madera, muebles de cocina y baños, guarda escobas, carpintería metálica, aparatos sanitarios, lavamanos, incrustaciones, griferías, mesones en granito y mármol, solamente serán atendidos por EL FIDEICOMITENTE si éstos quedan registrados en el inventario de entrega.

Vo. Bo. JURIDICA  
ACCION FIDUCIARIA S.A.



ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER  
REFERENCIA Unidad No. \_\_\_\_\_  
Página 12 de 15

#### **GARANTIA HASTA PRIMER MES.**

Dentro del mes siguiente a la fecha de entrega, se cubren los elementos que presenten mal funcionamiento, defectos de fabricación o instalación y que no estén cubiertos por garantía directa de fábrica o del proveedor. Así se atenderán cerraduras, ajustes y/o cerramientos de ventanas, puertas de alcobas, baños y closet, instalaciones eléctricas como cortos en rosetas, balas, tomas TV, tomas de teléfono, citófono, instalaciones hidráulicas como acoples, registros, émbolos, duchas, griferías, sifones, fugas, escapes de agua, instalaciones sanitarias como taponamientos.

#### **GARANTIA HASTA 6 MESES**

Esta garantía cubre goteras en techos, filtraciones en ventanas, puertas, vidrieras y humedades en muros y techos.

#### **GARANTÍA POR 12 MESES:**

Teniendo en cuenta lo anterior, EL FIDEICOMITENTE atenderá por una única vez las fisuras presentadas en pisos de madera, muros, techos y cielo rasos relacionados con pañetes, pintura y enchapes, ocasionadas por asentamientos de la construcción.

#### **EQUIPOS ESPECIALES (Horno, estufa, calentador de paso)**

Estos elementos serán adquiridos a proveedores nacionales y se hará entrega de las garantías con el inventario de entrega, en caso de daños de estos elementos comunicarse directamente con quien indique dicha garantía.

#### **EXCLUSIONES**

Las anteriores garantías no se harán efectivas si los daños son consecuencia de maltrato, uso indebido, falta de mantenimiento o por no seguir las recomendaciones especificadas en el manual de funcionamiento o, si ha habido modificaciones, reparaciones, alteraciones o reformas a los acabados no efectuados por EL FIDEICOMITENTE. Las observaciones que se registren en el acta de entrega serán atendidas oportunamente por EL FIDEICOMITENTE.

**DÉCIMA CUARTA.- GASTOS.-** Los gastos notariales de la escritura de transferencia del dominio de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato serán por cuenta de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA y de EL FIDEICOMITENTE por partes iguales. Los gastos del impuesto de registro y los derechos de Registro serán por cuenta de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA exclusivamente. Todos los gastos de constitución de hipotecas sobre la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato respecto de la cual se vinculan EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA (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.

**DÉCIMA QUINTA.- IMPUESTOS Y OTROS GASTOS.-** Las partes acuerdan la obligación de EL FIDEICOMITENTE de entregar a Paz y Salvo de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato por concepto de gravámenes, tasas, derechos liquidados o reajustados, tasas de servicios públicos,

**Vo. Bo. JURÍDICA**  
ACCION FIDUCIARIA S.A.



cuotas de administración de la copropiedad, hasta la fecha en que se firme la escritura de transferencia, o la entrega del inmueble, la primera que suceda, salvo en lo que se refiere 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 EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato y luego con la tarifa individual que se facture.

**DÉCIMA SEXTA.- LIQUIDACIÓN DE SERVICIOS.-** EL FIDEICOMITENTE hará entrega de la unidad inmobiliaria que constituye el beneficio en el presente contrato, en paz y a salvo por todo concepto de los servicios públicos básicos de que está dotado, y por la administración del mismo, hasta la fecha de la entrega real y material; a partir de dicha fecha, serán de cargo exclusivo de EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA, al igual que toda reparación por daños o deterioro que no obedezcan a vicios del suelo o de la construcción, por los cuales responderán EL FIDEICOMITENTE de conformidad con la ley. EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA se obliga(n) también a cancelar a partir de la fecha de entrega la cuota de administración, inicialmente de acuerdo con el presupuesto provisional calculado por EL FIDEICOMITENTE ó por el Administrador Provisional y luego de conformidad a lo acordado por la Asamblea de Copropietarios.

**DÉCIMA SÉPTIMA.- REMUNERACIÓN.-** ACCION tendrá derecho por la inversión de los recursos del FIDEICOMISO en la Cartera Colectiva Abierta ACCIÓN UNO a aplicar lo previsto en el Reglamento de la misma, el cual EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA conocen y aceptan.

En el evento que deba EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA deba aplicárseles la sanción establecida en la cláusula novena del presente contrato, se generará una comisión de administración a favor de la FIDUCIARIA equivalente al uno (1) por ciento de los aportes realizados por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA hasta la fecha en que se aplique la sanción.

En el evento que las cesiones se presenten por EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA vinculados, se generará una comisión del cero punto cinco por ciento (0.5%) del valor total de los aportes que se haya comprometido a entregar el Cedente.

**DÉCIMA OCTAVA.- VIGENCIA.-** El término de duración del presente Encargo Fiduciario será equivalente al término de duración de EL FIDEICOMISO RECURSOS.

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

- 19.1 Por terminación del contrato del FIDEICOMISO RECURSOS.
- 19.2 Por la aplicación de la sanción prevista en la cláusula novena del presente contrato.
- 19.3 Por haberse cumplido plenamente su objeto.
- 19.4 Por la imposibilidad de EL FIDEICOMITENTE de acreditar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente contrato.
- 19.5 Por la disolución de la Entidad Fiduciaria.
- 19.6 Por las causales previstas en la ley.
- 19.7 Por común acuerdo entre las partes.

Vo. Bo. JURÍDICA  
ACCION FIDUCIARIA S.A.



ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER  
REFERENCIA Unidad No.         
Página 14 de 15

**VIGÉSIMA.- CESION.-** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) VINCULADO(S) sólo podrán ceder en todo o en parte el presente contrato, con la autorización de EL FIDEICOMITENTE y ACCION respecto del cesionario.

**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 contenido al inicio de este contrato. Será responsabilidad de cada parte comunicar el cambio de dirección.

**VIGESIMA SEGUNDA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN.-** Para los fines previstos en la Circular Externa No. 046 de octubre 29 de 2002, emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE AREA VINCULADO(S) 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 ACCION al momento de la vinculación.

**VIGESIMA TERCERA.- DECLARACIÓN.-** EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA declara(n) 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 venta de los inmuebles que forman parte de EL FIDEICOMISO LOTE.
- 23.2 ACCION no participa en el desarrollo de EL PROYECTO, ni como constructor, ni como GERENTE DEL PROYECTO. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado PROYECTO, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo.
- 23.3 ACCION no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados al FIDEICOMITENTE con autorización del INTERVENTOR, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de aquellos.

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 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. Las partes de mutuo acuerdo podrán realizar por escrito modificaciones al presente contrato de vinculación.

**VIGÉSIMA QUINTA.- PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO Y EDUCACIÓN FINANCIERA**

**25.1 DECLARACIÓN DEL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO(S) DE AREA:** En calidad de FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO(S) declaramos que leímos detenidamente el presente contrato, que éste fue redactado con base en el principio de la autonomía de la voluntad y equilibrio contractual entre las

Vo. Bo. JURÍDICO  
ACCION FIDUCIARIA S.A.



ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER  
REFERENCIA Unidad No. \_\_\_\_\_  
Página 15 de 15

partes, con letras legibles y fáciles de leer a simple vista y entendimos 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:

**Principal:** CARLOS EDUARDO LINARES LÓPEZ [celinares@cable.net.co](mailto:celinares@cable.net.co)

**Suplente:** ELSA CRISTINA RODRIGUEZ [elsacrisrodriguez@cable.net.co](mailto:elsacrisrodriguez@cable.net.co)

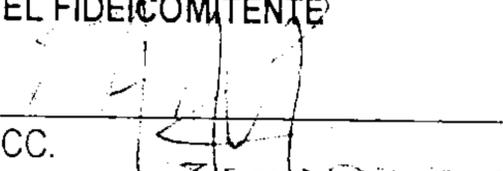
**Dirección:** Calle 72 No 12-65 Oficina 305, Bogotá (Colombia)

**Teléfonos:** 312 33 65; 312 32 55, 312 34 25 Fax: 312 38 81

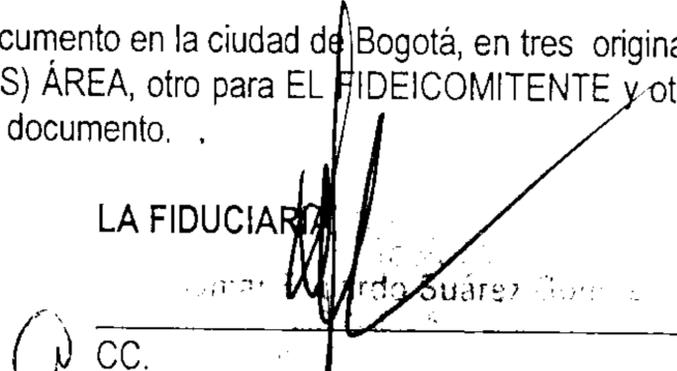
**25.3 EDUCACIÓN FINANCIERA:** Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta ACCION dirijase a nuestra página web [www.accion.com.co](http://www.accion.com.co) o solicite información personalizada en cualquiera de nuestras oficinas en todo el país, antes 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](http://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.

EL FIDEICOMITENTE

  
CC. Representante Legal  
SYNERGY PROMOTORES URBANOS SA

LA FIDUCIARIA

  
CC. ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA

Vo. Bo. JUN 2011  
ACCION FIDUCIARIA S.A.

EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA

  
C.C. 33.150.932

C.C.





ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
 CONTRATO DE VINCULACION  
 FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER  
 Encargo Fiduciario No. 1200033990  
 Página 1 de 2

FA-1173 OK-Pay Paz/ 12/14

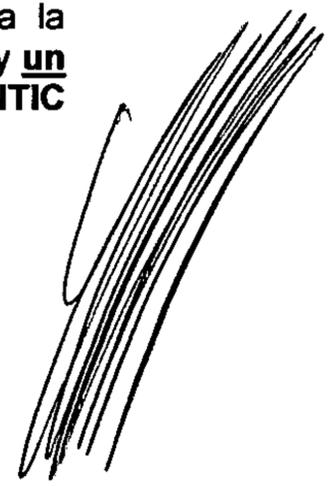
<b>Fiduciaria</b>		ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. sociedad constituida mediante escritura pública No. 1376 del 19 de febrero de 1.992, otorgada en la Notaría Décima (10a.) del Círculo de Cali.		
<b>Proyecto</b>	<b>ATLANTIC TOWER</b>		<b>Fideicomiso</b>	<b>RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER</b>
<b>EL FIDEICOMITENTE (CONSTRUCTOR Y GERENTE)</b>		<b>LINK G&amp;C S.A.S</b>		
<b>OFICINA 907</b>	<b>Parqueadero</b> <b>Uso Exclusivo</b> 1 <b>SÍ X NO ___</b> <b>Matrícula Individual</b> <b>SÍ ___ NO X</b>	<b>Depósito</b>	<b>Área Construida (Aproximada)</b> 84,22 m2 <b>Coefficiente de propiedad:</b>	<b>Fecha firma este contrato: (d/m/a)</b> 02/05/16
<b>Beneficiarios de área</b>	<b>Estado civil</b>	<b>Identificación</b>	<b>Dirección</b>	<b>Teléfono</b>
1. EMILIA JOSEFINA VERGARA MARTINEZ	Casada	C.C. 33.150.932	Res: Carrera 8 No. 6-58 Piso 2 Castillogrande Cartagena (Bolívar). Email: <a href="mailto:mvergara@zofranca.com">mvergara@zofranca.com</a>	6 552060 320 5674803

**OTRO SI AL CONTRATO DE VINCULACION**

Entre los suscritos, **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, (también ACCION FIDUCIARIA S.A., ACCION, y/o simplemente LA FIDUCIARIA), en adelante ACCION, en adelante **EL FIDEICOMITENTE** y **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** debidamente identificado[s] en el cuadro anterior, hacemos constar que hemos celebrado el presente otro sí al contrato de vinculación el cual se regirá por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por las disposiciones legales que correspondan a su naturaleza, previos los siguientes

**LOS BENEFICIARIOS DE AREA** se vincularon al fideicomiso mediante documento privado suscrito el día 7 de mayo de 2014 con **ACCIÓN** y **LOS BENEFICIARIOS**, con el propósito de que a la terminación del proyecto **LOS BENEFICIARIOS** le hicieran entrega material de la **Oficina 907**, y un **Parqueadero** que **ACCION** como administradora del **FIDEICOMISO PROYECTO ATLANTIC TOWER** le efectúe la transferencia del derecho de dominio de la misma.

Con base en los anteriores antecedentes las partes acuerdan modificar las siguientes:





ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
CONTRATO DE VINCULACION  
FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER  
Encargo Fiduciario No. 1200033990  
Página 2 de 2

### CLAUSULAS:

**PRIMERA.-** Las partes acuerdan modificar **EL CONTRATO DE VINCULACION** que inicialmente era sobre un área aproximada de 84,22 m2 cambiado el área por 103,90 m2.

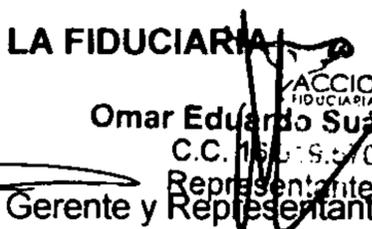
**SEGUNDA. -** Las partes acuerdan modificar la parte inicial del contrato de vinculación en lo referente al valor del inmueble y al plan de pagos de la unidad a la cual se vincularon **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA**, la cual en adelante será la que se describe a continuación:

VALOR DE APORTES Y FORMA DE PAGO					
Valor Total:	\$427.722.879.00	Cuota inicial:	\$252.763.683.00	Financiación:	\$174.959.196.00
CRONOGRAMA DE LOS APORTES					
	\$215.002.456.00	Recibidos			
1	\$37.761.227.00	25/05/2016			

**TERCERA.** Las demás estipulaciones contenidas en el contrato de vinculación que no hayan sido objeto de modificación por el presente otrosí continúan vigentes en lo que no contraríen lo aquí dispuesto.

Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de Bogotá, en tres (3) originales del mismo tenor y valor, uno para EL(LOS) BENEFICIARIO(S) ÁREA, otro para EL FIDEICOMITENTE y otro para ACCION, en la fecha señalada en la primera hoja de este documento.

LA FIDUCIARIA

  
ACCION FIDUCIARIA S.A.  
Omar Eduardo Suárez Gómez  
C.C. 10.519.570 CALI  
Representante Legal  
Gerente y Representante Legal  
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S. A.

EL FIDEICOMITENTE

  
Representante Legal

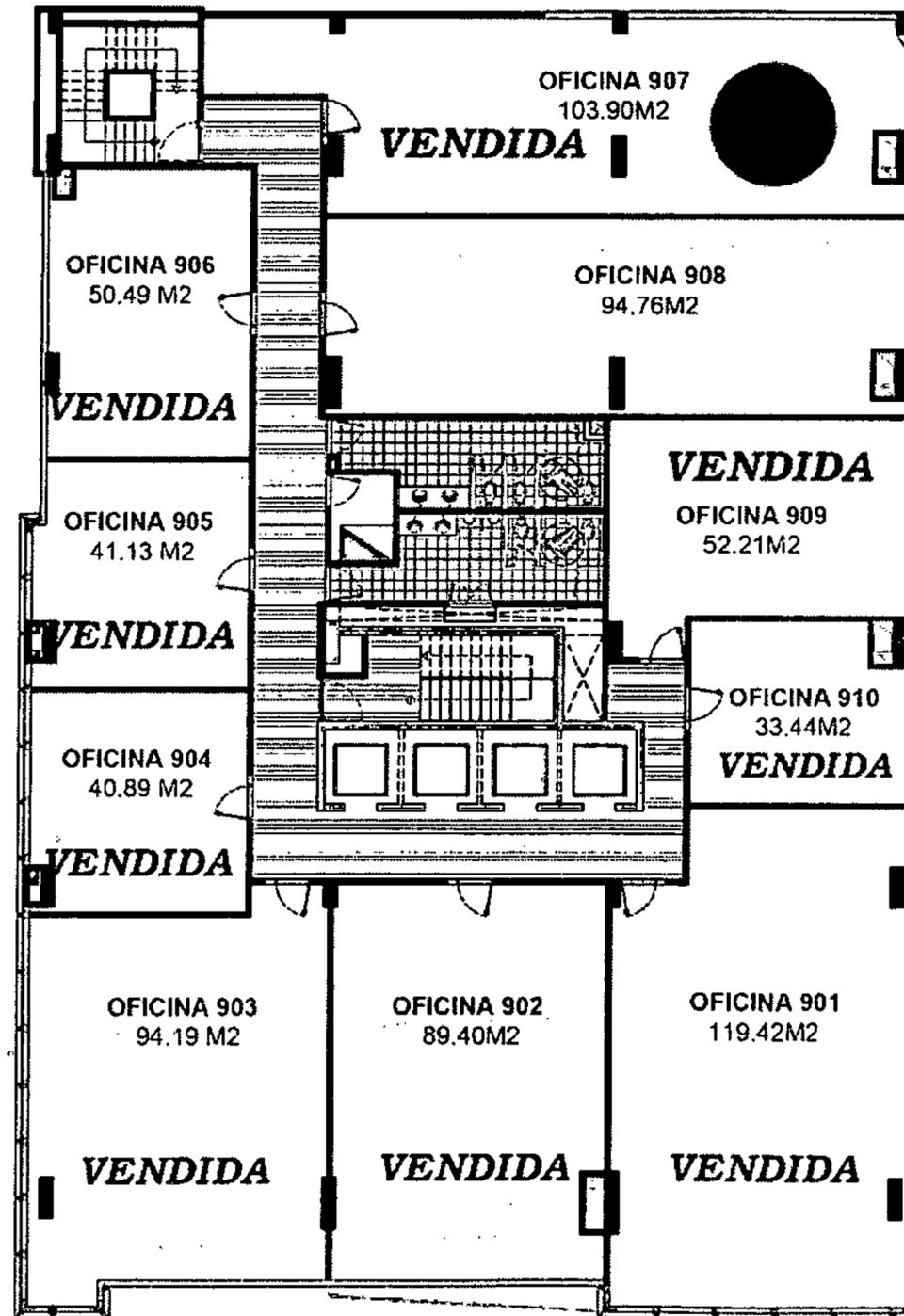
EL(LOS) BENEFICIARIO(S) DE ÁREA

  
C.C.

\_\_\_\_\_  
C.C.

**PLANO PISO 9**

**PISO 9**



**TORRE EMPRESARIAL**





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER**

- a. **MAURICIO DUQUE JARAMILLO**, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número 80'416.768 de Bogotá, quien en obra en nombre y representación de la sociedad **SYNERGY PROMOTORES URBANOS S.A.**, con NIT. 900.089.528-4, sociedad constituida mediante documento privado de fecha doce (12) de junio de dos mil seis (2006), con domicilio en la ciudad de Bogotá, todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien en el presente acto obran en calidad de **EL FIDEICOMITENTE**.
- b. **OMAR EDUARDO SUAREZ GOMEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.919.570 de Cali, en su calidad de Representante Legal de la sociedad **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de Servicios Financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante Escritura Pública número Mil trescientos setenta y seis (1.376) del diecinueve (19) de Febrero de Mil novecientos noventa y dos (1.992) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Círculo de Cali, distinguida con la Matrícula Mercantil Número 01908951 de 30 de Junio de 2009, autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución número 1017 del 19 de Marzo de 1.992, todo lo cual consta en los Certificados de Existencia y Representación Legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante y para los efectos del presente documento se denominará **ACCIÓN**.

**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 RECURSOS ATLANTIC TOWER**.
- 1.2. **ACCIÓN:** Es **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**
- 1.3. **FIDEICOMITENTE:** Es la persona jurídica identificada al inicio del presente contrato, quien desarrollará bajo su propia cuenta, riesgo, responsabilidad y autonomía técnica, jurídica, administrativa y financiera el **PROYECTO** inmobiliario sobre el(los) **INMUEBLE(S)** que más adelante se determinan.
- 1.4. **BENEFICIARIO:** Es el mismo **FIDEICOMITENTE** en los términos establecidos en el presente contrato.
- 1.5. **BENEFICIARIOS DE ÁREA:** Son aquellas personas que mediante la firma del respectivo documento de vinculación, adquirirán la calidad de beneficiarios de área, una vez den cumplimiento a los compromisos contenidos en el correspondiente contrato de vinculación, con el objeto de recibir una o varias unidades de **EL PROYECTO** a construir por cuenta y riesgo de **EL FIDEICOMITENTE** en el(los) **INMUEBLE(S)**. **LOS BENEFICIARIOS DE AREA** no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo de **EL PROYECTO**
- 1.6. **INMUEBLE(S):** Es(son) el(los) inmueble(s) identificado(s) con folio(s) de matrícula inmobiliaria Números 040-119366 y 040-2807 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, los cuales han sido transferidos al **FIDEICOMISO ATLANTIC TOWER**
- 1.7. **PROYECTO:** Consiste en la Construcción por parte de **EL FIDEICOMITENTE**, bajo su cuenta, riesgo y responsabilidad, del **PROYECTO** inmobiliario denominado **PROYECTO EDIFICIO ATLANTIC TOWER**, que consiste en la construcción de un edificio de oficinas compuesto por 2 sótanos, locales comerciales y

**BIG - TALIZADOS** Página 1 de 19

Vo. Bo. JURÍDICA



quince pisos de oficinas. No obstante la descripción anterior, el proyecto podrá, sufrir variaciones o modificaciones: en el evento que las mismas desmejoren la calidad de lo ofrecido, deberá contarse con la autorización escrita del beneficiario de área que resulte afectado.

**1.8. FIDEICOMISO PARQUEO LINK BARRANQUILLA o simplemente el FIDEICOMISO LOTE:** Es el FIDEICOMISO constituido para la administración de los bienes inmuebles destinados al desarrollo del PROYECTO.

**1.9. INTERVENTOR.-** Es la persona natural o jurídica designada por ACCIÓN de una terna presentada por EL FIDEICOMITENTE, quien estará encargada de realizar el control y vigilancia administrativa, técnica y financiera del PROYECTO.

**CLAUSULA SEGUNDA. OBJETO:** El presente contrato tiene por objeto que ACCIÓN como vocera del FIDEICOMISO que se constituye en virtud del presente contrato:

- 2.1. Reciba de EL FIDEICOMITENTE los recursos necesarios para la ejecución del presente contrato.
- 2.2. Mantenga la titularidad jurídica de los bienes que conformen el FIDEICOMISO y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente.
- 2.3. Realice los giros que instruya EL FIDEICOMITENTE, con cargo a los recursos aportados por éstos, o sus cesionarios.
- 2.4. Reciba para EL FIDEICOMISO los aportes que los BENEFICIARIOS DE AREA se obliguen a entregar mediante la suscripción de los contratos de vinculación, los invierta de conformidad con lo previsto en el presente documento y, una vez cumplidos los requisitos que se establecen adelante para dar inicio a la FASE OPERATIVA del PROYECTO, los entregue a EL FIDEICOMITENTE para el desarrollo del PROYECTO, previa solicitud escrita de éstos, con autorización del INTERVENTOR. En el evento en que no se den las condiciones dentro del término que se establezca en los correspondientes contratos de vinculación, ACCION procederá a reintegrar a LOS BENEFICIARIOS DE AREA los recursos por ellos aportados, junto con sus respectivos rendimientos, descontada la remuneración de ACCION establecida en el contrato de vinculación.
- 2.5. Realice los giros dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha en que los solicite EL FIDEICOMITENTE, en los términos establecidos en el presente contrato

### CLAUSULA TERCERA. DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO

**3.1. CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** 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 UN MILLON DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000) que a la fecha de la suscripción del presente contrato efectúa EL FIDEICOMITENTE, así como de los bienes que en el futuro transfiera al mismo título EL FIDEICOMITENTE o un tercero por cuenta de éste(os), los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen y los demás que adquiera el FIDEICOMISO contractualmente o por otro modo de los previstos en la Ley, se constituye el PATRIMONIO AUTÓNOMO, el cual actúa con plenos efectos jurídicos frente a EL FIDEICOMITENTE y frente a los terceros, mediante su vocera que es ACCIÓN.

ACCIÓN mantendrá los recursos y bienes que recibe a título de fiducia, al igual que aquellos que en desarrollo del PROYECTO le sean incorporados o le sean entregados, 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 adquiera ACCIÓN 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 ACCIÓN.

**3.2. INCREMENTO DEL FIDEICOMISO:** EL FIDEICOMISO será incrementado por cuenta de EL FIDEICOMITENTE con los recursos que con destino a él transfieran, con los recursos que aporten los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

**3.2.1. APORTES INDUSTRIALES.-** Son los aportes que para el efecto realice EL FIDEICOMITENTE en su calidad de Gerente y Constructor, los cuales serán valorados de conformidad con las tarifas aprobadas por el órgano que regule la materia.

**3.3. DENOMINACIÓN:** Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos se conforma un Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO ATLANTIC TOWER el cual estará afecto a las finalidades contempladas en el objeto de este contrato.

**3.4. REGISTROS CONTABLES:** EL FIDEICOMITENTE para efectos contables certificará y reportará a ACCIÓN el valor por el cual deban registrarse contablemente los bienes que sean transferidos al patrimonio autónomo, así como los aportes industriales.

**3.5. SEDE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** El patrimonio autónomo recibirá notificaciones en la Carrera 11 - No. 93 A - 82 en la ciudad de Bogotá.

**3.6. 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 ACCIÓN como administradora y vocera de este patrimonio autónomo, se harán bajo el número de identificación tributaria anteriormente señalado, especialmente los relacionados con tributos.

#### **CLAUSULA CUARTA.- INSTRUCCIONES Y FASES DEL FIDEICOMISO**

**4.1. INSTRUCCIONES:** En desarrollo del presente contrato ACCIÓN seguirá las siguientes instrucciones:

- 4.1.1. Mantener la titularidad jurídica de los bienes Fideicomitidos.
- 4.1.2. Permitir que EL FIDEICOMITENTE por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad financiera, jurídica, técnica y administrativa desarrolle un proyecto inmobiliario sobre el(los) inmueble(s) que hace(n) parte del FIDEICOMISO LOTE.
- 4.1.3. Descontar los gastos relacionados con la comisión fiduciaria, los gastos del FIDEICOMISO y las demás deducciones legales y contractuales a que haya lugar, en la medida en que existan recursos líquidos en el FIDEICOMISO.



- 4.1.4. Llevar un registro de las cesiones, que se efectúen en desarrollo de este contrato, una vez sean notificadas por el cedente y cesionario a ACCIÓN, y ésta las haya aceptado.
- 4.1.5. Invertir temporalmente en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO administrado por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. las sumas líquidas de dinero que se encuentren en el patrimonio o autónomo.
- 4.1.6. Recibir los dineros provenientes de los BENEFICIARIOS DE AREA en desarrollo de los contratos de vinculación suscritos.
- 4.1.7. Girar de los recursos del FIDEICOMISO que hayan sido entregados por EL FIDEICOMITENTE, y/o sus cesionarios de conformidad con las instrucciones que para el efecto se le imparta EL FIDEICOMITENTE podrá impartir órdenes de Giro al FIDEICOMISO, pero será éste como pagador, el responsable de la respectiva retención en la fuente según las normas legales vigentes.
- 4.1.8. Llevar un registro de LOS BENEFICIARIOS DE AREA. ACCIÓN se reserva expresamente el derecho a oponerse al ingreso de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, previa firma del documento de vinculación por parte de ACCIÓN, en especial, en el evento que durante el análisis de los documentos detecte que los BENEFICIARIOS DE ÁREA, no cumplen con las exigencias vigentes frente al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT. EL FIDEICOMITENTE exonera de toda responsabilidad a ACCIÓN y se obligan a mantenerla indemne frente a las reclamaciones que pudieran generarse con ocasión de la abstención de su parte a aceptarlos o vincularlos.
- 4.1.9. Cumplidas las condiciones establecidas en el presente contrato para que se dé inicio a la Fase OPERATIVA del PROYECTO, entregar a EL FIDEICOMITENTE, con autorización del INTERVENTOR, para la ejecución del PROYECTO, los recursos del FIDEICOMISO que hayan sido entregados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA con los correspondientes rendimientos financieros. De no haberse dado cumplimiento a dichas condiciones en los plazos estipulados, ACCION deberá proceder a restituir tales recursos que se encuentren en el correspondiente encargo fiduciario a cada una de las personas que los haya aportado.
- 4.1.10. 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.
- 4.1.11. Transferir a quien corresponda según este contrato o la ley, los bienes que a la liquidación del FIDEICOMISO aún permanezcan formando parte de él.

**4.2. FASES DEL FIDEICOMISO:** Para la ejecución del presente contrato se establecen las siguientes Fases:

**4.2.1. FASE PRE-OPERATIVA:** Tiene por objeto que EL FIDEICOMITENTE, directamente o a través de terceros contratados por éste para el efecto, obtenga las condiciones de inicio de las obras para el PROYECTO, 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 correspondientes a los compromisos de pago adquiridos en la suscripción de Contratos de Vinculación. Igualmente durante esta fase se realizarán los trámites para obtener la Licencia de Construcción ante una Curaduría.

Son condiciones necesarias para dar por terminada la FASE PRE-OPERATIVA del PROYECTO, y por ende para que se dé inicio a la FASE OPERATIVA, contar con:



- a) La Licencia de construcción del PROYECTO, con constancia de ejecutoria. El titular de la licencia de construcción será uno de EL FIDEICOMITENTE en los términos del Decreto 1469 de 2010.
- b) Radicado de los documentos necesarios para realizar actividades de enajenación de inmuebles. El radicado deberá ser expedido a cualquiera de EL FIDEICOMITENTE. ACCIÓN como vocera del FIDEICOMISO LOTE coadyuvará la radicación previa instrucción expresa y escrita de LOS FIDEICOMITENTES.
- c) La transferencia de EL(LOS) BIEN(ES) INMUEBLE(S) donde se desarrollará el proyecto al FIDEICOMISO LOTE; además será requisito que el(los) inmueble(s) se encuentre(n) libre(s) de cualquier gravamen, afectación o limitación al dominio y se haya elaborado un estudio de títulos con concepto favorable de dicho predio por el abogado que lo realice. Dicho estudio de títulos deberá ser aprobado por ACCIÓN.
- d) La entrega por parte de EL FIDEICOMITENTE, de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN, debidamente firmados por las partes y con la totalidad de los documentos soportes de la información que contienen, compromisos de aporte que han sido determinados en la firma de contratos de vinculación equivalentes mínimo al sesenta por ciento (60%) del área enajenable del Proyecto, porcentaje que es considerado por EL FIDEICOMITENTE como punto de equilibrio para el proyecto. El alcance del punto de equilibrio es responsabilidad exclusiva de EL FIDEICOMITENTE, ACCIÓN no participa en la determinación del mismo. LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA QUE SEAN TENIDOS EN CUENTA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PUNTO DE EQUILIBRIO NO PODRÁN ENCONTRARSE EN MORA SUPERIOR A SESENTA DÍAS EN CUALQUIERA DE LAS CUOTAS A LAS QUE SE OBLIGARON EN EL CORRESPONDIENTE CONTRATO DE VINCULACIÓN.
- e) Concepto favorable acerca de la obtención del punto de equilibrio entregado por el representante legal y contador de EL FIDEICOMITENTE y el INTERVENTOR, en el que conste de donde procederán los recursos que permitirán el flujo de caja necesario para desarrollar el PROYECTO.

El término para el cumplimiento de dichas condiciones será de ocho (8) meses prorrogables automáticamente por un periodo de ocho (8) meses más por decisión de EL FIDEICOMITENTE.

Vencido el plazo previsto en el contrato de vinculación o el de sus prórrogas, sin que se haya logrado el cumplimiento de las condiciones antes enunciadas, ACCIÓN procederá a restituir a cada uno de LOS BENEFICIARIOS DE AREA los recursos por ellos aportados junto con los rendimientos que estos hayan producido.

**4.2.2. FASE OPERATIVA.**- Se inicia a partir de la fecha en que se declare terminada exitosamente la FASE PRE-OPERATIVA, esto es que haya dado cumplimiento a todas y cada una de las condiciones enunciadas en el numeral anterior. El término de duración de este período será el requerido para terminar el desarrollo y ejecución del proyecto. No obstante lo anterior, EL FIDEICOMITENTE estima que la duración de la FASE OPERATIVA es de dieciocho (18) meses contados a partir de la culminación de la FASE PRE-OPERATIVA.

ACCION, previa solicitud escrita remitida por EL FIDEICOMITENTE, acompañada del concepto favorable del Interventor de la Obra, procederá a entregar los recursos que se encuentren en el Fideicomiso a quien aquellos indiquen sin más requisito o constatación, no siendo de cargo de ACCIÓN el control o el destino final de las sumas así entregadas, lo cual es entera responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE.



**CLAUSULA QUINTA.- REALIZACION DE GIROS.-** Una vez agotada satisfactoriamente la FASE PRE-OPERATIVA, el procedimiento para que ACCION realice los giros de los recursos del FIDEICOMISO, será el siguiente:

- 5.1 ACCION realizará los giros que EL FIDEICOMITENTE le indique mediante instrucción escrita, dentro de los cinco (5) días siguientes al envío de la comunicación. Para estos efectos se registrarán en una tarjeta las firmas de las personas que son competentes para instruir a ACCION. EL FIDEICOMITENTE será responsable por las deducciones de ley que correspondan respecto de los pagos cuyos giros sean efectuados por ACCION.
- 5.2 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.
- 5.3 Deberá indicar a ACCION, la modalidad del giro, a saber: cheque que se entregará directamente al Beneficiario, o cheque o transferencia electrónica que se abonará en una cuenta corriente descrita en el numeral 2 de esta cláusula.
- 5.4 No se efectuarán giros a terceros por valores inferiores a tres millones de pesos m/cte (\$3.000.000.00)

**CLAUSULA SEXTA: INVERSION DE LOS DINEROS FIDEICOMITIDOS:** ACCION realizará la inversión de los dineros fideicomitidos en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de éste que EL FIDEICOMITENTE declara conocer y aceptar.

#### **CLAUSULA SÉPTIMA.- BENEFICIARIO**

**7.1. BENEFICIARIO.-** El beneficio que obtendrá EL FIDEICOMITENTE en el desarrollo del presente contrato de fiducia mercantil consiste en el derecho a recibir los excedentes que quedaren en EL FIDEICOMISO, después de cancelada la totalidad de los gastos y costos del proyecto y se haya entregado por el FIDEICOMISO LOTE el beneficio que les corresponde a LOS BENEFICIARIOS DE AREA en los términos de los contratos de vinculación.

EL BENEFICIARIO podrá en cualquier momento ceder parte o la totalidad de los derechos de beneficio que le corresponden en este FIDEICOMISO. La cesión se realizará mediante documento privado en el cual debe constar como mínimo la manifestación expresa del cesionario de conocer y aceptar el presente contrato; la cesión se notificará a ACCION para efectos de su registro. ACCION se reserva el derecho de aceptar o no la cesión.

**7.2. VINCULACIÓN DE BENEFICIARIOS DE AREA:** Serán BENEFICIARIOS DE AREA aquellas personas que celebren con ACCION y EL FIDEICOMITENTE un contrato de vinculación al presente FIDEICOMISO RECURSOS, mediante el cual se obliguen a aportar los recursos que al efecto determine EL FIDEICOMITENTE, recursos que les serán reintegrados en una o más unidades del PROYECTO por parte del FIDEICOMISO LOTE. En los contratos de vinculación se establecerá el área determinada respecto de la cual recaerán los derechos del BENEFICIARIO DE AREA, el número de la unidad del proyecto, el valor que se obligan a aportar y las condiciones para la liberación de los recursos que serán las mismas que se establecen en el presente contrato para la culminación de la FASE PRE-OPERATIVA.



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 terminado EL PROYECTO por EL FIDEICOMITENTE, la transferencia de las áreas inmobiliarias respecto de las cuales se vincularon, sin que tengan en consecuencia derecho a percibir excedentes a la liquidación del FIDEICOMISO y sin que estén obligados a asumir gastos o costos adicionales a los inicialmente acordados con EL FIDEICOMITENTE sin que adquieran el carácter de BENEFICIARIO con relación a los demás derechos propios de EL FIDEICOMITENTE y BENEFICIARIO, ni a intervenir en las decisiones que son de incumbencia de EL FIDEICOMITENTE.

LOS BENEFICIARIOS DE AREA podrán ceder sus derechos, mediante la celebración de un contrato de cesión, el cual deberá contar con la previa aprobación de EL FIDEICOMITENTE y de ACCION. Quienes se reservan el derecho de aceptar o no la cesión, la cesión que se realice generará una comisión a favor de ACCIÓN que se establece en el correspondiente contrato de vinculación.

#### CLAUSULA OCTAVA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES.-

**8.1. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE:** Son obligaciones de EL FIDEICOMITENTE las siguientes:

- 8.1.1 Entregar los aportes a los cuales se obligan para la constitución e incremento del FIDEICOMISO.
- 8.1.2 Deberá entregar a ACCION, 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 FIDEICOMISO.
- 8.1.3 Pagar a ACCIÓN la remuneración pactada en este contrato, la cual desde ahora autoriza para que sea descontada directa, automática y prioritariamente por ACCIÓN de los recursos administrados en el fideicomiso que se constituya para el manejo de los recursos derivados de los aportes de LOS BENEFICIARIOS DE AREA, al igual que de los recursos que se encuentren en el presente FIDEICOMISO.
- 8.1.4 Informar por escrito a ACCIÓN dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera 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.
- 8.1.5 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 ACCIÓN, a fin de que pueda ser diligenciado para el cobro de las comisiones fiduciarias.



- 8.1.6 Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que ACCIÓN deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria de los bienes inmuebles sobre los que se ejecuta EL PROYECTO.
- 8.1.7 Solicitar a ACCIÓN 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) Fideicomitado(s), cuando de algún modo se mencione en ellos a ACCIÓN.
- 8.1.8 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 ACCIÓN no lo hiciera.
- 8.1.9 Responder por las obligaciones formales y sustanciales que en materia de tributos territoriales generen o lleguen a generar las actividades que se realicen a través del FIDEICOMISO, así como responder por las obligaciones sustanciales derivadas de tributos nacionales que se generen en desarrollo del presente contrato.
- 8.1.10 Cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

**8.2 OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE COMO GERENTE Y CONSTRUCTOR:** EL FIDEICOMITENTE ejecutará las obligaciones de gerencia y construcción del PROYECTO que en general involucran aspectos de índole administrativa, legal, ética, comercial y económica-financiera y son todas las relacionadas en el Decreto 2090 de 1.989, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. Además de las relacionadas en el mencionado Decreto serán obligaciones especiales de EL FIDEICOMITENTE, las siguientes:

- 8.2.1 Solicitar las licencias de construcción que se requieran para el desarrollo del proyecto.
- 8.2.2 Radicar ante la autoridad competente, los documentos exigidos para realizar actividades de enajenación de inmuebles, radicación que será coadyuvada por ACCIÓN en calidad de vocera del FIDEICOMISO LOTE de conformidad con las disposiciones que reglamentan la materia.
- 8.2.3 Recopilar y actualizar cuando así lo requiera ACCIÓN, la documentación de LOS BENEFICIARIOS DE AREA que exigen las normas sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT –.
- 8.2.4 Responder por el desarrollo de EL PROYECTO, y suscribir los contratos necesarios para el desarrollo y culminación del mismo.
- 8.2.5 Controlar y verificar el adecuado desarrollo y avance de EL PROYECTO.
- 8.2.6 Entregar los recursos que resulten necesarios para efectos de culminar el PROYECTO una vez le sean solicitados por ACCIÓN en los términos establecidos en el presente contrato.
- 8.2.7 Una vez se inicie la construcción del PROYECTO suscribir un pagaré en blanco con carta de instrucciones a favor del FIDEICOMISO RECURSOS en el que se obligue a entregar las sumas necesarias para la culminación del PROYECTO.
- 8.2.8 Informar dentro de los diez (10) primeros días de cada mes a ACCIÓN las mejoras que se ejecuten en el(los) inmueble(s) de EL FIDEICOMISO, si las hay, señalando su valor y allegando los correspondientes soportes, para efectos de que ésta proceda a realizar los correspondientes registros contables.
- 8.2.9 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) fideicomitado(s), cuando de algún modo se mencione en ellos a ACCIÓN.

- 8.2.10 Ejercer la custodia y tenencia de(l)(los) bien(es) inmueble(s) del FIDEICOMISO LOTE.
- 8.2.11 Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO LOTE, FIDEICOMISO RECURSOS o por obligaciones que los afecten, en el caso de que ACCIÓN no lo hiciera.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL FIDEICOMITENTE declara que ni ACCIÓN, ni el FIDEICOMISO LOTE ni el FIDEICOMISO RECURSOS, responden por la construcción, ejecución y terminación de EL PROYECTO, estabilidad y calidad del mismo, viabilidad financiera de EL PROYECTO, daños a terceros, plazos de entrega, precio y demás obligaciones relacionadas con éste, así como tampoco contra responsabilidad de ninguna naturaleza relacionada con todos y cada uno de los documentos técnicos y legales requeridos para adelantar EL PROYECTO.

**8.3 OBLIGACIONES DE ACCIÓN.-** Además de las establecidas en el artículo 1234 del Código de Comercio:

- 8.3.1 Constituir el patrimonio autónomo con los recursos y bienes que le transfieran a título de fiducia mercantil
- 8.3.2 Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los bienes Fideicomitados de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
- 8.3.3 Mantener los bienes Fideicomitados separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 8.3.4 Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes Fideicomitados contra actos de terceros, o del mismo EL FIDEICOMITENTE. En consecuencia, ejercerá los derechos y las acciones y propondrá las excepciones derivadas de esos mismos derechos, respecto de(l)(los) inmueble(s) que en un futuro transferirá al FIDEICOMISO. Para el cabal cumplimiento de esta obligación, EL FIDEICOMITENTE proporcionará a ACCIÓN 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 deberá suministrar los recursos necesarios para que ACCIÓN 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 Fideicomitados.
- 8.3.5 Rendir cuentas comprobadas de su gestión a LOS BENEFICIARIOS cada seis (6) meses, de acuerdo con lo establecido en la Ley, la rendición de cuentas podrá ser remitida a la última dirección electrónica informado por LOS BENEFICIARIOS a ACCIÓN. Si pasados diez (10) días después de la recepción del Informe de Rendición de Cuentas por parte de LOS BENEFICIARIOS, éste(os) no ha(n) comunicado por escrito observaciones sobre este documento a ACCIÓN, se entenderán como aceptadas las cuentas y demás información presentada.
- 8.3.6 Llevar la contabilidad del Fideicomiso tomando en consideración su calidad de patrimonio autónomo.
- 8.3.7 Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera 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 ACCIÓN 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.

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

**PARÁGRAFO.-** Queda entendido que ACCIÓN no contraerá responsabilidad por:

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, radicación de documentos para realizar actividades de enajenación, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación.
- El destino final que EL FIDEICOMITENTE de a los recursos que le sean girado en los términos establecidos en el contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO RECURSOS.
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, interventoría y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo.
- Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ACCIÓN adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que ACCIÓN no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y, por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que EL FIDEICOMITENTE o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

#### **CLAUSULA NOVENA. DERECHOS DE LAS PARTES.-**

**9.1 DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE Y EL BENEFICIARIO:** Son derechos de EL FIDEICOMITENTE y EL BENEFICIARIO:

- 9.1.1 Exigir y revisar las cuentas del Patrimonio Autónomo.
- 9.1.2 Exigir a ACCIÓN el fiel cumplimiento de sus obligaciones, y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
- 9.1.3 Recibir, a la terminación del negocio fiduciario, la transferencia del dominio y la posesión 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.
- 9.1.4 En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la ley.

**9.2 DERECHOS DE ACCIÓN.** Son derechos de ACCIÓN los siguientes:

- 9.2.1 Cobrar a EL FIDEICOMITENTE la remuneración pactada en este contrato.
- 9.2.2 Exigir a EL FIDEICOMITENTE 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.
- 9.2.3 Los demás que se deriven del presente contrato.



**CLAUSULA DÉCIMA. COSTOS, GASTOS, COMISIÓN FIDUCIARIA, AUTORIZACIÓN CONSULTA CIFIN Y MERITO EJECUTIVO.-**

**10.1. COSTOS Y GASTOS.-** Todos los costos, gastos y pagos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generan por su constitución, ejecución, desarrollo, disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que la remuneración de ACCIÓN serán a cargo de los recursos del fideicomiso y de EL FIDEICOMITENTE. ACCIÓN los descontará directamente de los recursos del patrimonio autónomo o del FIDEICOMISO RECURSOS.

Se considerarán como gastos los siguientes, los cuales serán descontados de los recursos del patrimonio autónomo en el siguiente orden de prioridad:

- 10.1.1 La comisión fiduciaria descontada mensualmente.
- 10.1.2 Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato o para la defensa de los bienes fideicomitidos, cuando las circunstancias así lo exijan.
- 10.1.3 Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato.
- 10.1.4 El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o nacional) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este Contrato, o de los actos y contratos en los cuales el patrimonio autónomo deba participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.
- 10.1.5 El pago de los honorarios para la protección de los bienes del patrimonio autónomo, así como los gastos que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir ACCIÓN en defensa de los bienes del Patrimonio Autónomo.
- 10.1.6 El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir ACCIÓN en defensa de los bienes del patrimonio autónomo.
- 10.1.7 El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse a cargo del patrimonio autónomo con ocasión del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
- 10.1.8 Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del fideicomiso.
- 10.1.9 Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
- 10.1.10 Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del presente contrato.

**PARÁGRAFO.-** ACCIÓN no asume con recursos propios pagos derivados del presente contrato de fiducia mercantil.

**10.2.- COMISIÓN FIDUCIARIA:** Como retribución por sus servicios ACCIÓN tendrá derecho a título de comisión a las sumas que se describen a continuación las cuales estarán a cargo del FIDEICOMISO y/o EL FIDEICOMITENTE:

- 10.2.1 UN MILLÓN QUINIENTOS MIL PESOS (\$1.500.000=) pagadero a la suscripción del presente contrato.



- 10.2.2 El equivalente a uno punto cinco (1.5 SMLMV) Salario(s) mínimo(s) legal(es) mensual(es) vigente(s), pagaderos en forma anticipada por cada mes o fracción de vigencia del contrato hasta que se cumplan las condiciones para el inicio de la FASE OPERATIVA.
- 10.2.3 Concluida la FASE PRE-OPERATIVA, se cobrará el cero punto cuarenta y dos por ciento (0,42%) del valor total de los aportes que se comprometen a entregar los BENEFICIARIOS DE ÁREA para efectos de recibir el beneficio consistente en un área construida del proyecto, pagaderos de forma mensual, durante la FASE OPERATIVA.
- 10.2.4 Por el registro de cada cesión se generará una comisión a cargo del beneficiario de área cedente, a favor de ACCIÓN equivalente a cero punto cinco salarios mínimo legales mensuales vigentes (0,5 SMLMV), pagaderos a la fecha de presentación de la cesión. El pago de las comisiones por cesiones no aplicará para EL FIDEICOMITENTE.
- 10.2.5 Vencido el término aproximado previsto para la culminación de la FASE OPERATIVA, sin que se haya liquidado el presente fideicomiso se generará una comisión adicional equivalente a MEDIO SALARIO MINIMO MENSUAL LEGAL (0.5 SMMLV), pagadero mes anticipado por mes o fracción, hasta la liquidación efectiva del mismo.
- 10.2.6 Mientras existan recursos en el fideicomiso y estos se encuentren invertidos en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO, se cobrará la comisión de ésta de acuerdo con los reglamentos de las mismas, que EL FIDEICOMITENTE manifiesta conocer y aceptar.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El desarrollo por parte de ACCIÓN de gestiones diferentes a las establecidas en el presente contrato podrán ser adelantadas por ella previa instrucción en ese sentido de EL FIDEICOMITENTE y previo acuerdo en la remuneración específica pactada para estos eventos, a la cual tendrá derecho ACCIÓN.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las comisiones podrán ser descontadas directamente de los recursos del FIDEICOMISO LOTE y el FIDEICOMISO RECURSOS. En caso de que no existan en el presente FIDEICOMISO LOTE o en el FIDEICOMISO RECURSOS recursos para atender la remuneración de ACCIÓN, las misma deberá ser asumida de inmediato por EL FIDEICOMITENTE. En caso de mora, EL FIDEICOMITENTE y/o EL FIDEICOMISO reconocerán a ACCIÓN intereses de mora a la tasa máxima legal vigente al momento del pago. El no recibo de la factura no exime a EL FIDEICOMITENTE del pago de la comisión fiduciaria establecida en el presente contrato.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Esta comisión no incluye los costos en que incurra ACCIÓN para el cumplimiento de este contrato, como gastos financieros, impuestos, contribuciones de ley, entre otros, ni para la defensa de los bienes Fideicomitados aún después de la terminación del contrato, costos que serán descontados en igual forma o pagados por el FIDEICOMISO LOTE, FIDEICOMISO RECURSOS y/o EL FIDEICOMITENTE.

**PARÁGRAFO CUARTO:** Las sumas de dinero aquí estipuladas no incluyen I.V.A. el cual se cobrará de acuerdo a las leyes tributarias vigentes en el momento de la facturación.

**10.3 AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN:** EL FIDEICOMITENTE autoriza de manera irrevocable a ACCIÓN, 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, en los términos establecidos en la Ley y en todo caso durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento. Así mismo facultan a ACCIÓN para que solicite información sobre las relaciones comerciales que EL FIDEICOMITENTE, tenga 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.

**10.4 MÉRITO EJECUTIVO DEL CONTRATO.-** Las partes acuerdan que el presente contrato presta mérito ejecutivo y copia del mismo, suficiente para que ACCIÓN pueda hacer exigible por la vía judicial el cumplimiento de las obligaciones insolutas a cargo de EL FIDEICOMITENTE y/o del FIDEICOMISO por tales conceptos.

**CLÁUSULA DECIMA PRIMERA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN, DECLARACIONES ESPECIALES, GESTIÓN DE RIESGO E INDEMNIDAD.**

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

**11.2. DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE Y EL BENEFICIARIO.-**

**11.2.1. DECLARACIÓN DE SOLVENCIA Y PROCEDENCIA DE LOS RECURSOS:** Que en la fecha de suscripción del presente contrato se encuentran económica y financieramente solventes, y que en consecuencia con el presente acto no efectúan actos que desmejoren su patrimonio así como la garantía general de sus acreedores y que la transferencia de los bienes que realizan mediante la suscripción de este contrato se efectúa en forma lícita y de buena fe en relación con posibles acreedores anteriores a la fecha de celebración del presente contrato.

Igualmente declaran bajo la gravedad del juramento que los bienes que entregan a título de fiducia no provienen ni directa ni indirectamente del ejercicio de actividades establecidas como ilícitas de conformidad con la ley, ni han sido utilizados por ellos, sus socios o accionistas, dependientes, arrendatarios etc., como medios o instrumentos necesarios para la realización de dichas conductas.

**11.2.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES:** Se encuentran: (i) Debidamente constituidos, válido y actualmente existentes bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuentan con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de ley.



**11.2.3. CAPACIDAD:** Que ellos y las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente, no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución, distintas a las entregadas a ACCIÓN al momento de su vinculación como cliente.

**11.2.4. ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** Declara(n) que no ha(n) sido notificado(s) de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente CONTRATO.

**11.2.5. CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** Declaran que a la fecha están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa, ningún incumplimiento y harán su mejor esfuerzo conforme a la figura del "buen hombre de negocios" para evitar cualquier tipo de incumplimiento.

**11.2.6. TRIBUTOS Y OBLIGACIONES LABORES:** Declara(n) que a su leal saber y entender, ha(n) pagado oportunamente y se encuentra(n) al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tienen constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieren para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.

**11.2.7. SITUACIÓN FINANCIERA:** Declara(n) que a la fecha de firma del presente contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.

**11.2.8. PROPIEDAD:** Declaran y garantizan que son propietarios y titulares plenos de los activos que son transferidos a título de fiducia mercantil, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato.

**11.2.9. CONFLICTO DE INTERÉS:** Declaran que la constitución y desarrollo del presente contrato de fiducia mercantil no constituye situaciones de conflicto de interés en forma alguna, ya que el objeto del Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye es el cumplimiento de las instrucciones aquí establecidas.

**11.2.10. DISCUSIÓN DE TÉRMINOS CONTRACTUALES.-** Declaran que el presente contrato de fiducia mercantil, ha sido ampliamente discutido y aprobado por las partes, por tanto, los términos establecidos en el mismo obedecen a un acuerdo libre de voluntades entre éstas.

**11.3. GESTION 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:** ACCIÓN cuenta con un procedimiento adecuado de estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de documentos necesarios para la



- celebración de los contratos fiduciarios, revisión del alcance del contrato, revisión de las obligaciones de las partes de acuerdo con el objeto del contrato.
- b. Con relación al **RIESGO DE MERCADO**: ACCIÓN 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**: ACCIÓN 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. ACCIÓN 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**: ACCIÓN 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 ocurrencia de acontecimientos externos. Este abarca el riesgo legal y reputacional asociados a tales factores. 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.

**11.4. INDEMNIDAD.-** EL FIDEICOMITENTE manifiestan en forma expresa e irrevocable que mantendrá(n) siempre indemne a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO, en el evento que sea requerida por cualquier concepto relacionado con las responsabilidades que le son otorgadas en el presente contrato a EL FIDEICOMITENTE con relación al desarrollo del PROYECTO; toda vez que es claro para las partes que el diseño, la gerencia y la construcción, así como la entrega y post entrega del mismo, de conformidad con las disposiciones legales y autorizaciones requeridas para la materia, es responsabilidad exclusiva y excluyente del EL FIDEICOMITENTE, quién se encuentra obligado a realizar todas las erogaciones que se requieran para el adecuado desarrollo del mismo; al igual que se encuentra obligado a realizar los pagos que por conceptos de tributos genere su desarrollo, incluidas las sanciones que puedan llegar a ser impuestas a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y/o el FIDEICOMISO derivadas de obligaciones en materia tributaria y/o administrativa asociadas al PROYECTO y/o el FIDEICOMISO; por tanto, se obliga con la suscripción del presente documento a sustituir extraprocesal,



procesal y económicamente a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO en el evento de ser requerida por los mencionados conceptos.

Para los efectos anteriores, bastará que ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y/o como vocera del FIDEICOMISO remita una comunicación informando el sentido del requerimiento y el valor que debe ser cancelado. EL FIDEICOMITENTE dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la mencionada comunicación deberá entregar las sumas correspondientes a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y/o al FIDEICOMISO, según corresponda.

Las partes acuerdan que ésta obligación de INDEMNIDAD, presta mérito ejecutivo y permanecerá vigente durante el término de duración del presente contrato y hasta cinco (5) años después de su liquidación.

**CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- DURACIÓN, VALOR DEL CONTRATO, MODIFICACIÓN, TERMINACIÓN, LIQUIDACIÓN, DIFERENCIAS Y NOTIFICACIONES:**

**12.1. DURACIÓN.-** El presente contrato tendrá la duración necesaria para el desarrollo y ejecución de sus fines.

**12.2. VALOR DEL CONTRATO.-** Para todos los efectos el presente contrato tiene el valor de la comisión fiduciaria pactado.

**12.3. MODIFICACIÓN:** El presente contrato podrá modificarse total o parcialmente, de mutuo acuerdo entre las partes. En todo caso en el evento que existan BENEFICIARIOS DE ÁREA vinculados deberá contarse con la autorización de éstos, en la medida que dichas actuaciones afecten sus derechos específicos.

**12.4. TERMINACIÓN.** Además de las causales establecidas en el artículo 1240 del Código de Comercio, salvo las establecidas en el numeral 6) y 11), este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:

- 12.4.1 Por mutuo acuerdo de las partes.
- 12.4.2 Por haberse ejecutado completamente su objeto.
- 12.4.3 Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- 12.4.4 Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 12.4.5 ACCIÓN podrá dar por terminado el presente contrato si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:
  - 12.4.5.1 El incumplimiento por parte de EL FIDEICOMITENTE con su obligación de atender los gastos del FIDEICOMISO.
  - 12.4.5.2 En la actualización de la información en forma veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo – SARLAFT-, quien por ese hecho asume desde ahora la responsabilidad que acarrearía la terminación del contrato frente a los terceros vinculados.
  - 12.4.5.3 Por ser incluidos en listas restrictivas, tales como lista Ofac, lista Clinton o de similar naturaleza o condenado por cualquier delito.



- 12.4.5.4 Por haber sido obligado a presentar un plan de desmonte ante la Superintendencia de Sociedades o el órgano competente por estar presuntamente incurso o incurso en actividades de captación masiva y/o habitual de recursos del público.
- 12.4.5.5 La imposibilidad de localizar a EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO siempre que tal hecho impida el desarrollo del contrato.
- 12.4.5.6 Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (90) días.

**12.5 LIQUIDACIÓN:** La etapa de liquidación del Contrato, tendrá la duración necesaria para ese fin. Para ese efecto se llevarán a cabo las siguientes gestiones:

- 12.5.1 En el evento en que existan pasivos a cargo del patrimonio autónomo, EL FIDEICOMITENTE deberá cancelarlos a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación por parte de ACCIÓN de los documentos soportes.
- 12.5.2 EL FIDEICOMITENTE procederá al pago de las sumas que se deban a ACCIÓN por concepto de su remuneración no pagada.
- 12.5.3 ACCIÓN de conformidad con las instrucciones que reciba de EL FIDEICOMITENTE procederá a transferir a prorrata de su participación los bienes que aún se encuentren en el PATRIMONIO AUTÓNOMO a él directamente.
- 12.5.4 ACCIÓN entregará las cuentas de su gestión a EL FIDEICOMITENTE, entendiéndose que si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega no se formulan observaciones o quince (15) días hábiles 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.
- 12.5.5 Durante el periodo de liquidación sólo procederán para ACCIÓN gestiones directamente relacionadas con tal fin.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** En el evento que no sea posible la localización de EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO en la etapa de liquidación del mismo, se procederá en la forma que se indica más adelante y luego de haberse agotado el procedimiento descrito en la precedencia, se procederá así:

- a) Si existieren recursos líquidos en el fideicomiso, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO, éstos desde ya, mediante el presente documento, otorga(n) poder especial a ACCIÓN, para que en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, se adhiera, con dichos recursos, como inversionista al Fondo Abierto ACCIÓN UNO que administra ACCIÓN en nombre y por cuenta de EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO según corresponda.
- b) En el evento que EL FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO no acudan a la liquidación del contrato luego de la remisión de una comunicación requiriéndolo(s) en tal sentido a la última dirección registrada en ACCIÓN, 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.

**12.6 DIFERENCIAS.-** Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, al igual que de un eventual conflicto de interés, las partes buscarán mecanismo de arreglo directo, tales como la negociación directa, la amigable composición y la conciliación.



En tal evento, las partes dispondrán de un término de sesenta (60) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas haga una solicitud en tal sentido, el que podrá ser prorrogado por ellas mismas de común acuerdo.

**12.7 ENCABEZADOS.** Los títulos o encabezados de las cláusulas del presente contrato tienen por objeto únicamente facilitar su lectura.

**12.8 VALIDEZ.-** Si cualquier disposición del contrato de fiducia fuese ineficaz, nula o inexistente o no pudiese hacerse exigible de conformidad con las leyes de la República de Colombia, las disposiciones restantes no se entenderán invalidadas a menos que el presente documento no se pueda ejecutar sin la disposición ineficaz, nula, inexistente o que no se pueda exigir.

**12.9. NOTIFICACIONES.-** Para todos los efectos del presente contrato se notificará a las partes en las siguientes direcciones:

EL FIDEICOMITENTE: Calle 59A BIS No. 5-53 Oficina 504  
ACCIÓN: Carrera 11 No. 93 A – 82 de Bogotá.

**12.10 LUGAR DE EJECUCIÓN:** Independiente de las direcciones de notificación antes mencionadas las partes manifiestan que el presente contrato se ejecutará en la Ciudad de Bogotá D.C.

#### **CLAUSULA DÉCIMA TERCERA.- PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO Y EDUCACIÓN FINANCIERA**

**13.1 DECLARACIÓN DEL FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO:** En calidad de FIDEICOMITENTE y/o BENEFICIARIO declaro que leí 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.

**13.2 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:** CARLOS EDUARDO LINARES LÓPEZ [celinares@cable.net.co](mailto:celinares@cable.net.co)

**Suplente:** ELSA CRISTINA RODRIGUEZ [elsacrisrodriguez@cable.net.co](mailto:elsacrisrodriguez@cable.net.co)

**Dirección:** Calle 72 No 12-65 Oficina 305, Bogotá (Colombia)

**Teléfonos:** 312 33 65; 312 32 55, 312 34 25 Fax: 312 38 81



**13.3 EDUCACIÓN FINANCIERA:** Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta ACCIÓN dirijase a nuestra página web [www.accion.com.co](http://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](http://www.superfinanciera.gov.co/ConsumidorFinanciero/consumidorfin.htm).

Para constancia de lo anterior, se firma por las partes en dos (2) ejemplares del mismo valor probatorio, en la ciudad de Bogotá D.C., a los quince (15) días del mes de noviembre de 2012.

**EL FIDEICOMITENTE**

**MAURICIO DUQUE JARAMILLO**  
CC. 80'416.768 de Bogotá  
Representante Legal  
SYNERGY PROMOTORES URBANOS S.A.

**ACCIÓN**

**OMAR EDUARDO SUAREZ GOMEZ**  
C.C. 16.919.570 de Cali  
Representante legal  
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

or  
da

# Guía para el consumidor en el sector vivienda

# GUÍA PARA EL CONSUMIDOR EN EL SECTOR VIVIENDA



Bogotá, Colombia. 2016

La "Guía para el Consumidor en el Sector Vivienda"  
elaborada en el marco del Convenio 922 de 2015, suscrito  
entre la Universidad Sergio Arboleda y la Superintendencia  
de Industria y Comercio

Directivas de la Universidad Sergio Arboleda

Rector

Rodrigo Noguera Calderón

Vicerrector de Gestión Académica

José María del Castillo

Decano Ejecutivo de la Escuela Mayor de Derecho

Ernesto Lucena Barrero

Secretario General y Director del Departamento  
de Derecho Privado de la Escuela Mayor de Derecho

Leonardo Espinosa Quintero

La "Guía para el Consumidor en el Sector Vivienda"  
fue desarrollada por el siguiente equipo:

Director General

Emilio García Rodríguez

Dirección Administrativa

Ana Paola Osorio Estupiñán

Investigadores:

Luis Miguel Pantoja Rojas

Camilo Alejandro Rojas Chitiva

Asistente de Investigación

Sara Patricia Álvarez Mengual

Agradecimiento a la Superintendencia de Industria  
y Comercio y a la Red Nacional de Protección al Consumidor

Primera edición: marzo de 2016

Queda prohibida toda reproducción, por cualquier medio,  
sin previa autorización escrita del editor.

Edición realizada por el Fondo de Publicaciones

Director editorial: Jaime Barahona Caicedo

Diseño y diagramación: Maruja Esther Flórez Jiménez

Diseño de carátula: Jimmy Salcedo

Corrección de estilo: Ludwing Cepeda A.

Fotografías: [www.shutterstock.com](http://www.shutterstock.com)

Impresión: Digiprint - Bogotá, D. C.

Universidad Sergio Arboleda

[www.usergioarboleda.edu.co](http://www.usergioarboleda.edu.co)

Carrera 15 No. 74-40. Tels: (571) 325 7500 Ext. 2131. Fax: 317 7529

Bogotá, D. C.

ISBN: 978-958-8866-99-4

# CONTENIDO

Protección al consumidor en el sector vivienda.....	4
¿A quiénes está dirigida esta guía? .....	4
<b>ETAPA PRE CONTRACTUAL</b>	
¿Qué debo tener en cuenta <i>sobre el lugar</i> donde se desarrolla el proyecto?.....	5
¿Qué información me deben suministrar sobre el proyecto de construcción? ....	6
¿Existe otra información relevante?.....	7
¿Qué otros aspectos debe tener en cuenta un consumidor?.....	8
¿Qué debo tener en cuenta en relación con los parqueaderos? .....	8
¿Dónde puedo obtener información sobre la constructora?.....	9
¿Cuáles son las características de la información que tiene derecho a recibir?...	10
Información importante .....	11
¿La publicidad es vinculante? .....	12
¿Cuáles documentos se aconseja conservar para reclamar sus derechos? .....	12
<b>ETAPA DE FORMALIZACIÓN DEL NEGOCIO</b>	
¿Qué debe tener en cuenta como consumidor en la etapa de negociación? .....	13
¿En qué consisten las normas sobre protección contractual en el Estatuto del Consumidor (Ley 1480 de 2011)? .....	14
¿Qué debe tener en cuenta el consumidor al recibir el inmueble? .....	14
<b>PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS</b>	
¿Qué opciones tiene el constructor frente a la reclamación y qué debe hacer el consumidor frente a la respuesta?.....	15
¿Qué sucede si el bien no se puede reparar o se repite la falla? .....	16
¿En cuáles situaciones puede acudir ante las autoridades para reclamar sus derechos?.....	17
¿A cuál autoridad puedo acudir? .....	17
¿Cuál es el procedimiento jurisdiccional ante la SIC?.....	18
¿Cómo presentar las denuncias administrativas ante la SIC?.....	18
<b>EFFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA</b>	
¿Qué es la garantía y cómo se hace efectiva?.....	19
¿Qué es y cuál es el término de la garantía? .....	20
¿Qué son las condiciones de calidad e idoneidad en materia de inmuebles? .....	20
¿Qué aspectos incluye la garantía? .....	21
¿Cuál es el procedimiento para reclamar por acabados y líneas vitales? .....	22
Procedimiento para reclamar por estabilidad de la obra .....	23
¿Es posible solicitar el cambio del inmueble o la devolución del dinero? .....	23
¿Qué aspectos comprende la obligación del constructor de devolver el dinero recibido del consumidor? .....	24
¿En cuánto tiempo se debe devolver el dinero? .....	24
¿Quién solicita la garantía sobre bienes comunes de propiedades horizontales? .....	25
Protección contractual .....	25
¿Cuáles problemas contractuales puede reclamar el consumidor? .....	26
¿Cuáles cláusulas pueden considerarse como abusivas? .....	26
¿Qué puedo demandar exclusivamente ante los jueces civiles? .....	27
Alcaldías distritales, municipales o locales.....	27
¿Cómo presentar una queja administrativa ante la Secretaría del Hábitat? .....	28
<b>GLOSARIO</b> .....	29



## PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR EN EL SECTOR VIVIENDA

Esta cartilla fue elaborada por la Universidad Sergio Arboleda con el apoyo de la Superintendencia de Industria y Comercio y el programa del Fondo de Proyectos de Protección al Consumidor (Consufondo), en desarrollo del Convenio 922 del 2015, con el objetivo de poner a disposición de los consumidores del sector de la construcción de vivienda una guía para que conozcan sus derechos, consejos para adoptar una decisión de compra informada, segura y responsable, así como una orientación sobre los mecanismos legales para hacer efectiva la protección de sus derechos.



### ¿A QUIÉNES ESTÁ DIRIGIDA ESTA GUÍA?

La persona que adquiere un bien inmueble para la satisfacción de una necesidad privada, propia, familiar o doméstica.

Desde el momento mismo en que usted visita un proyecto tiene derecho a recibir información veraz y completa, la cual debe corresponderse con el bien que recibe; por ello es necesario tener claridad en todas las etapas de la compra de un inmueble:

- Etapa previa a suscribir el contrato.
- Etapa de formalización del contrato.
- Etapa posterior a la entrega del inmueble.

A continuación se tratará cada una de ellas.

# ETAPA PRE CONTRACTUAL



## ¿QUÉ INFORMACIÓN ME DEBEN SUMINISTRAR SOBRE EL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN?



- Quién construye el proyecto y cuál es su experiencia.
- En caso de que sea una constructora, verifique que esté legalmente constituida, cuál es su capital e identifique a su representante legal.
- Si el proyecto cuenta con los permisos de construcción y de ventas necesarios.
- Si el proyecto se construye con recursos propios o mediante financiación.
- Si existe una sociedad fiduciaria que administre los recursos de los compradores hasta cumplir el punto de equilibrio.

Prefiera proyectos donde los dineros para la reserva del inmueble y las demás cuotas sean administradas por una fiduciaria y solo sean entregadas al constructor hasta el cumplimiento del punto de equilibrio.

## ¿EXISTE OTRA INFORMACIÓN RELEVANTE?



- Si el proyecto se va a construir por etapas debe verificar cuál es el cronograma de entrega de las unidades privadas y los bienes comunes.
- Igualmente, solicite información sobre las zonas comunes que conforman cada etapa y verifique si los propietarios de todas las etapas pueden hacer uso de dichos bienes.
- Solicite un estimado del valor de la cuota de administración.
- Tenga en cuenta el estrato del inmueble para el costo de los servicios públicos.

## ¿QUÉ OTROS ASPECTOS DEBE TENER EN CUENTA UN CONSUMIDOR?

Los proyectos deben ser aprobados por las Curadurías Urbanas y estas deben registrar los proyectos ante la Secretaría de Planeación Distrital. Verifique ante esta última entidad que el proyecto cuente con la aprobación correspondiente.

La Secretaría de Planeación Distrital o Municipal es la entidad competente para certificar los usos permitidos en el lugar donde se construirá el proyecto.

## ¿QUÉ DEBO TENER EN CUENTA EN RELACIÓN CON LOS PARQUEADEROS?



Si los parqueaderos están ubicados en áreas comunes de uso exclusivo, la constructora debe informar al comprador que una vez constituida la propiedad horizontal, la Asamblea de Copropietarios con la decisión de más del 70% del coeficiente de la copropiedad, puede modificar la destinación de las áreas comunes de uso exclusivo.

\*Ver Anexo Normativo: Circular Externa 6 (febrero) de 2012.

## ¿DÓNDE PUEDO OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LA CONSTRUCTORA?

La Superintendencia de Sociedades ejerce la vigilancia, inspección y control de las sociedades comerciales en función de su capital y monto de activos. Verifique si la constructora está sometida a algún régimen de vigilancia especial.

Las Cámaras de Comercio expiden los certificados de existencia y representación legal de las sociedades legalmente constituidas en Colombia. Solicite uno certificado de la constructora y verifique cuándo se constituyó la sociedad, su capital y su representante legal.

En la ciudad de Bogotá las personas naturales o jurídicas que ejercen actividades de ventas de inmuebles deben obtener previamente un permiso de venta ante la Secretaría del Hábitat. Verifique que ese permiso le haya sido concedido a la constructora.

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.

## ¿CUÁLES SON LAS CARACTERÍSTICAS DE LA INFORMACIÓN QUE TIENE DERECHO A RECIBIR?

La información suministrada a los consumidores por las personas que vendan o promocionen inmuebles destinados a vivienda debe ser veraz y suficiente en relación con las características de los bienes que se ofrecen al público, en particular sobre los siguientes aspectos:



- Unidades a construir.
- Área construida en metros cuadrados (m<sup>2</sup>).
- Área libre.
- Áreas comunes.
- Equipamiento comunal (ascensor, cuarto de máquinas, tableros de servicios públicos).
- Parqueaderos y su naturaleza jurídica.
- Acabados (cerciórese de la calidad de los acabados).

\*Ver definiciones en glosario y anexo normativo.

## INFORMACIÓN IMPORTANTE

Recuerde que es esencial solicitar la siguiente información:

### De los bienes privados

- ▶ Los documentos que describan las características del bien privado que va a adquirir, en los cuales se identifique:
- ▶ El área del inmueble, especificando el área privada construida y el área libre.

### De los bienes comunes

Si el bien está sometido a régimen de propiedad horizontal, solicite información específica sobre los bienes comunes ofrecidos y el reglamento de propiedad horizontal.

### De los parqueaderos

Solicite información específica sobre los parqueaderos y su naturaleza jurídica, los cuales pueden ser de los siguientes tipos:

- ▶ Privados.
- ▶ Comunes.
- ▶ Comunes de uso exclusivo.
- ▶ Pueden tener servidumbres, es decir, la obligación de permitir el paso a otro vehículo, que esté ubicado en el mismo espacio detrás de su parqueadero.

Tenga en cuenta que si los parqueaderos son bienes privados están sujetos al pago de impuesto predial y deben tener un folio de matrícula inmobiliaria que los identifique.

## ¿LA PUBLICIDAD ES VINCULANTE?



De acuerdo con el Estatuto del Consumidor, la publicidad es definida como “Toda forma y contenido de comunicación que tenga como finalidad influir en las decisiones de consumo”<sup>1</sup>.

► La publicidad que haga referencia al proyecto, por ejemplo promete que el proyecto tiene piscina, amplias zonas verdes, entre otras, obligan al anunciante en los términos ofrecidos, porque influyen en la decisión de compra del consumidor.

► En consecuencia, la publicidad se considera engañosa cuando induce al consumidor a error sobre las características del proyecto, esto es, cuando la información le genera falsas expectativas que no se corresponden con la realidad.

Ejemplos:

► Si la publicidad del proyecto anuncia “amplias zonas verdes”, debe tenerlas. Tenga en cuenta que todos los proyectos de construcción tienen que ceder al Distrito zonas verdes que corresponden a un área del lote donde se construye el proyecto. Estas áreas de cesión, no pertenecen a la copropiedad.

► Si el constructor anuncia un área específica del bien privado, debe tenerla realmente.

## ¿CUÁLES DOCUMENTOS SE ACONSEJA CONSERVAR PARA RECLAMAR SUS DERECHOS?

Conserve copia de toda la información relativa al proyecto ofrecido, tales como brochure, cotización, planos, renders y publicidad, entre otras.



<sup>1</sup> Ley 1480-11, artículo 5º, numeral 12.



## ¿QUÉ DEBE TENER EN CUENTA COMO CONSUMIDOR EN LA ETAPA DE NEGOCIACIÓN?



- Lea cuidadosamente el contrato. Si tiene observaciones o dudas expóngalas por escrito, dejando constancia de las mismas.
- Tenga en cuenta que están prohibidas por la ley 1480 de 2011, entre otras, las cláusulas que impliquen la renuncia a sus derechos o que presuman manifestaciones de voluntad que usted no ha realizado expresamente.

## ¿EN QUÉ CONSISTEN LAS NORMAS SOBRE PROTECCIÓN CONTRACTUAL EN EL ESTATUTO DEL CONSUMIDOR (LEY 1480 DE 2011)?



- ◆ Favorecen al consumidor. Art. 34.
- ◆ Establecen requisitos de los contratos de adhesión. Art. 37.
- ◆ Enuncian cuáles cláusulas están prohibidas. Art. 38.
- ◆ Enumera las cláusulas que se consideran abusivas y qué efecto

legal tiene pactarlas. (se entienden por no escritas). Art. 43

Cerciórese de recibir por escrito la fecha de entrega prevista del bien privado que adquiere.

## ¿QUÉ DEBE TENER EN CUENTA EL CONSUMIDOR AL RECIBIR EL INMUEBLE?



- ◆ Exija que se elabore un acta de entrega, en la que se consignen todas sus observaciones sobre el estado en el que recibe el inmueble.
- ◆ Solicite los documentos que contengan las condiciones específicas de las garantías sobre accesorios (ej.: *hornos, campanas extractoras, calentadores, entre otros*) ofrecidas por los fabricantes de los

bienes y que fueron instalados en el inmueble.

- ◆ Igualmente solicite el Manual de Instrucciones sobre su uso e instalación. (Art. 24 Parágrafo del D. 735 de 2013).
- ◆ Solicite los certificados de conformidad de las instalaciones eléctricas RETIE, y si existen líneas de gas exija el certificado de su correcta instalación.



## PROTECCIÓN DE LOS DERECHOS



Si tiene algún problema, porque el inmueble que adquirió no tiene las condiciones de calidad, o no cumple las características ofrecidas, debe presentar una reclamación escrita al constructor solicitando que le respondan por la garantía.

Recuerde que en el caso de los inmuebles la garantía frente a los acabados y líneas vitales es de un (1) año y para afectaciones sobre la estabilidad de la estructura la garantía es de diez (10) años. No olvide que la reclamación directa del consumidor al constructor, es un requisito previo que debe agotarse antes de acudir ante las autoridades.

### ¿QUÉ OPCIONES TIENE EL CONSTRUCTOR FRENTE A LA RECLAMACIÓN Y QUÉ DEBE HACER EL CONSUMIDOR FRENTE A LA RESPUESTA?



Presentada la reclamación del consumidor, el constructor tiene un término legal específico para ofrecerle respuesta, que varía según el objeto de dicha reclamación, como se explicará más adelante.



La respuesta del constructor debe sustentar las razones para aceptar o negar la reclamación con las pruebas que justifiquen su decisión.

Si usted está en desacuerdo con la decisión puede acudir a la Superintendencia de Industria y Comercio, presentando una demanda reclamando sus derechos o una denuncia, según se explicará más adelante.

## ¿QUÉ SUCEDE SI EL BIEN NO SE PUEDE REPARAR O SE REPITE LA FALLA?

En caso de repetirse la falla o de no ser posible la reparación del inmueble, ni restituir las condiciones de estabilidad que permitan su habitabilidad, usted puede acudir ante la SIC o los Jueces para solicitar que se obligue al productor o expendedor del bien a la devolución del valor total recibido como precio del bien.



Para tal efecto, y en caso de existir crédito financiero, el constructor reintegrará al consumidor tanto el valor cancelado por concepto de cuota inicial así como la totalidad de las sumas de dinero canceladas por concepto de crédito a la entidad financiera correspondiente, debidamente indexado con base en la variación del IPC. Así mismo, deberá cancelar a la entidad financiera el saldo total pendiente del crédito suscrito por el consumidor. Una vez realizada la devolución del dinero al consumidor y a la entidad financiera, se producirá la entrega material y la transferencia del derecho dominio del inmueble al productor o expendedor.

En caso de no existir crédito financiero, el productor o expendedor deberán reintegrar el valor total cancelado por concepto del bien, debidamente indexado con base en la variación del IPC.

\* El término para resolver la reclamación directa que es de 15 días empezará a contarse a partir del día siguiente en que el consumidor presente la reclamación al constructor.

## ¿EN CUÁLES SITUACIONES PUEDE ACUDIR ANTE LAS AUTORIDADES PARA RECLAMAR SUS DERECHOS?



- Cuando efectuada la reclamación la constructora no le responda dentro del término previsto.
- Cuando la respuesta sea negativa.
- Cuando la actuación del constructor tendiente a cumplir la reclamación no satisface lo reclamado.

En estos casos, el consumidor (comprador de vivienda) puede acudir ante el Juez, la Superintendencia de Industria y Comercio y otras autoridades.

## ¿A CUÁL AUTORIDAD PUEDO ACUDIR?



La Superintendencia de Industria y Comercio (en adelante SIC) es una autoridad en materia de protección al consumidor y tiene competencia en todo el territorio nacional.

La SIC tiene competencia en todo el territorio nacional y a través de la Delegatura de Asuntos Jurisdiccionales conoce de la acción de protección al consumidor que puede comprender los siguientes aspectos:

- Solicitar la efectividad de la garantía, es decir, cuando el bien no cumple con las condiciones de calidad, idoneidad y seguridad (Título III, Arts. 7 a 17, Ley 1480 de 2011).
- Solicitar la protección contractual, es decir, cuando su controversia con el constructor se origine en el desconocimiento de las normas sobre el contenido de los contratos que establece el Estatuto del Consumidor (Título VII, Arts. 34 a 44, Ley 1480 de 2011).
- Reclamar la vulneración de otros derechos de los consumidores, tales como la publicidad engañosa o falta al deber de información, entre otros.

En las demandas de mínima cuantía (hasta 40 SMLMV, no es necesario actuar a través de abogado.

## ¿CUÁL ES EL PROCEDIMIENTO JURISDICCIONAL ANTE LA SIC?

1

En la demanda debe identificar plenamente al constructor, señalar qué derecho considera vulnerado, indicar cuáles son sus pretensiones, acompañar las pruebas e indicar la dirección de notificación. Para mayor información, revise: <http://serviciosweb.sic.gov.co/servilinea/> DemandasProtección/

2

Con el número de radicado, consulte el estado del trámite.

3

Aporte la información adicional que le sea solicitada.

4

Notifíquese de la decisión final.

De igual manera, la SIC tiene facultades administrativas, a través de las cuales vela por el interés general de los consumidores, en el sentido de que el resultado de la actuación se materializa en la imposición de sanciones al constructor, tales como multas, cierre de la obra, prohibición de comercializar, entre otras.

Tenga en cuenta que la sic no puede conocer de las acciones populares o de grupo, ni de la responsabilidad por producto defectuoso, ya que son competencia exclusiva de los jueces civiles.

## ¿CÓMO PRESENTAR LAS DENUNCIAS ADMINISTRATIVAS ANTE LA SIC?

1

Radical un escrito de queja en las oficinas de la SIC o en línea a través de la página web de la SIC. Para mayor información, ver: <http://serviciosweb.sic.gov.co/servilinea/ServiLinea/DemandasProteccion>, para lo cual puede utilizar el formato disponible en <http://www.sic.gov.co/drupal/>

2

El escrito debe contener los datos referentes a nombre, cédula de ciudadanía/NIT, domicilio y dirección de notificaciones, y aportar la misma información respecto del constructor denunciado.

3

Incluir un relato de los hechos que generaron su inconformidad.

4

Aportar las pruebas que tenga disponibles.



## EFFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA



### ¿QUÉ ES LA GARANTÍA Y CÓMO SE HACE EFECTIVA?

Los aspectos comprendidos dentro de la garantía legal están contenidos en el artículo 11 de la Ley 1480 de 2011; en el caso de los bienes inmuebles, los constructores tienen la obligación de responder por las condiciones de calidad e idoneidad señaladas, las cuales tienen como referente: las legalmente exigibles (contenidas en normas técnicas, reglamentos técnicos, códigos), las contractuales pactadas, las anunciadas por el constructor y, finalmente, las condiciones ordinarias y habituales del mercado.

Ver: Circular Única Jurídica, disponible en:

[http://www.sic.gov.co/drupal/sites/default/files/normatividad/Titulo%20II%20Proteccion-Consumidor\\_0.pdf](http://www.sic.gov.co/drupal/sites/default/files/normatividad/Titulo%20II%20Proteccion-Consumidor_0.pdf)

El Decreto 735 de 2013 reglamenta la forma de reclamar la garantía sobre los acabados, líneas vitales (*infraestructura básica de redes, tuberías o elementos conectados o continuos, que permiten la movilización de energía eléctrica, agua y combustibles*), la afectación de la estabilidad de la estructura y la no entrega del bien después de la adquisición.



## ¿QUÉ ES Y CUÁL ES EL TÉRMINO DE LA GARANTÍA?



El término de la garantía es el periodo de tiempo durante el cual el constructor está obligado a responder por las condiciones de calidad, idoneidad, seguridad y buen funcionamiento del inmueble adquirido.

El término de garantía para acabados y líneas vitales es de 1 año y para estabilidad de la obra es de 10 años.

## ¿QUÉ SON LAS CONDICIONES DE CALIDAD E IDONEIDAD EN MATERIA DE INMUEBLES?



La calidad es el conjunto de características que le son inherentes a todos los elementos que conforman la vivienda y aquellas que el constructor haya informado como propias de los mismos.

**Ejemplo:** Le es inherente a un techo no permitir filtraciones. Adicionalmente, un constructor puede haber informado que tal techo será antideslizante y ello lo obliga a que este tenga dicha característica.

La idoneidad hace referencia a la aptitud del bien para satisfacer las necesidades para las cuales se adquirió la vivienda, es decir, que cumpla con el conjunto de condiciones para ser habitada.

**Ejemplo:** No sería idónea una vivienda, si sus estructuras no soportan la construcción y, por lo tanto, no es habitable.

En caso de que existan reglamentos técnicos, las condiciones de calidad e idoneidad se establecen con referencia a estos, en ausencia de los mismos la referencia se hace con base en un estándar medio que se atribuye a productos de la misma naturaleza.

## ¿QUÉ ASPECTOS INCLUYE LA GARANTÍA?

De conformidad con la norma general contenida en el Estatuto de Protección al Consumidor (Ley 1480 de 2011), la garantía incluye la obligación de realizar las siguientes actividades, cuyo alcance se precisa con el contenido específico del Decreto 735 de 2013.



- ◆ La reparación gratuita de los defectos del producto, en este caso del inmueble.
- ◆ De no ser posible la reparación del inmueble ni restituir las condiciones de estabilidad que permitan su habitabilidad, el vendedor procederá a la devolución del dinero.
- ◆ El suministro de las instrucciones y asistencia técnica para la instalación y mantenimiento de los accesorios instalados en el inmueble.
- ◆ Contar con la mano de obra capacitada para ofrecer servicio y asistencia técnica aún después de vencida la garantía.
- ◆ La entrega material del bien y el registro correspondiente en forma oportuna.

Por su parte, el Decreto 735 de 2013 establece un alcance específico para la garantía sobre inmuebles, referida como quedó arriba anotado a tres aspectos: acabados, líneas vitales (*infraestructura básica de redes, tuberías o elementos conectados o continuos, que permiten la movilización de energía eléctrica, agua y combustibles*), la afectación de la estabilidad de la estructura y la no entrega del bien después de la adquisición.

## ¿CUÁL ES EL PROCEDIMIENTO PARA RECLAMAR POR ACABADOS Y LÍNEAS VITALES?



1. Se presenta la reclamación informando el daño que tiene el producto y en cinco (5) días hábiles el constructor hace la visita de verificación del inmueble.
2. El constructor debe dar respuesta en diez (10) días hábiles al consumidor. Este término se puede prorrogar por un término igual atendiendo a la complejidad.
3. A partir de la respuesta el constructor debe reparar en el término de treinta (30) días. En caso que la respuesta del constructor sea negativa o no se cumple con el término mencionado, el consumidor puede iniciar la acción necesaria.

Ver Decreto 735 de 2013 Art. 13 Parágrafo 1.

## PROCEDIMIENTO PARA RECLAMAR POR ESTABILIDAD DE LA OBRA

1. Presentada la reclamación por el consumidor, el constructor tiene cinco (5) días hábiles para realizar una visita de verificación del inmueble.



2. El constructor debe dar respuesta en treinta (30) días hábiles al consumidor. Este término se puede prorrogar por un plazo igual, de acuerdo a la complejidad.

3. Si hay respuesta positiva se debe reparar, según el plazo que señalen los estudios técnicos de solución de implementación.

Ver Decreto 735 de 2013 Art. 13 Parágrafo 2.

## ¿ES POSIBLE SOLICITAR EL CAMBIO DEL INMUEBLE O LA DEVOLUCIÓN DEL DINERO?

El consumidor puede solicitar directamente el cambio del bien o la devolución del dinero, cuando el bien no se puede reparar o cuando exista afectación sobre la estabilidad de la obra. En caso de que el bien sea reparable, solo puede pedir el cambio o la devolución del dinero en el evento de *repetirse* la falla, cuando de acabados y líneas vitales se trate.



El Decreto 735 de 2013 consagró, para los casos en que no es posible la reparación del bien ni restituir las condiciones de estabilidad, que el obligado a la garantía devuelva el valor total recibido como precio del bien.

Solo después de realizada la devolución del dinero al consumidor y a la entidad financiera, se hará la entrega del inmueble al constructor (Decreto 735 de 2013).

## ¿QUÉ ASPECTOS COMPRENDE LA OBLIGACIÓN DEL CONSTRUCTOR DE DEVOLVER EL DINERO RECIBIDO DEL CONSUMIDOR?



El constructor debe reintegrar el valor total cancelado por el consumidor como precio del bien inmueble, *y si existe crédito financiero*, se debe reintegrar al consumidor, tanto el valor cancelado por concepto de cuota inicial, así como la totalidad de las sumas de dinero canceladas por este por concepto

de crédito a la entidad financiera correspondiente, debidamente indexado con base en la variación del IPC.

Solo después de realizada la devolución del dinero al consumidor y a la entidad financiera, se hará la entrega del inmueble al productor o expendedor. El bien debe estar libre de gravámenes.

## ¿EN CUÁNTO TIEMPO SE DEBE DEVOLVER EL DINERO?

El dinero se debe devolver dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que la constructora y el consumidor suscriban la escritura pública de transferencia de la propiedad del inmueble.



## ¿QUIÉN SOLICITA LA GARANTÍA SOBRE BIENES COMUNES DE PROPIEDADES HORIZONTALES?

Esta garantía debe ser solicitada por el administrador cuando el inmueble se encuentre dentro de un conjunto o edificio sometido al régimen de propiedad horizontal.



### PROTECCIÓN CONTRACTUAL

El Estatuto del Consumidor contiene disposiciones para proteger los derechos del consumidor en sus relaciones contractuales,

tales como el principio de interpretación favorable, la prohibición de ventas atadas, la regulación de los contratos de adhesión, el establecimiento de cláusulas prohibidas y la tipificación de cláusulas abusivas



Para la protección del consumidor en materia contractual, es necesario que el consumidor presente una denuncia o una demanda cum-

pliendo los requisitos que se señalan en esta cartilla, pudiendo utilizar los modelos contenidos en los anexos de esta cartilla.

## ¿CUÁLES PROBLEMAS CONTRACTUALES PUEDE RECLAMAR EL CONSUMIDOR?



Después de la firma del contrato para la compra de un inmueble, pueden surgir un sinnúmero de situaciones, por ejemplo, que el bien inmueble no corresponde con lo ofrecido. Cuando el consumidor solicite la devolución del dinero, el constructor debe reconocer intereses y no puede

cobrar arras ni penalidades.

También es recurrente ver que se presentan retrasos injustificados en la entrega de los inmuebles y de acuerdo con el artículo 11 de la Ley 1480 de 2011, la no entrega es un aspecto incluido en la garantía legal.

## ¿CUÁLES CLÁUSULAS PUEDEN CONSIDERARSE COMO ABUSIVAS?

Las cláusulas que pongan al consumidor en una situación de inferioridad en el negocio son consideradas como abusivas, las más comunes son:



- Las que limitan la responsabilidad del vendedor.
- Las que trasladan la responsabilidad al consumidor.
- Las que implican renuncia de derechos del consumidor.
- Las que niegan el reembolso de lo pagado.
- Las que vinculan al consumidor a contratos aunque no se cumpla lo ofrecido por el vendedor.
- Las que facultan la terminación unilateral del contrato por parte del vendedor.
- Las que restringen o limitan la posibilidad del consumidor para hacer efectiva la garantía.

## ¿QUÉ PUEDO DEMANDAR EXCLUSIVAMENTE ANTE LOS JUECES CIVILES?

Los jueces civiles además de conocer las acciones para la efectividad de garantía y la de protección al consumidor por violación de las normas contenidas en el Estatuto, **conoce de:**



- Las demandas que se promuevan por daños producidos por un producto defectuoso. Los bienes inmuebles quedan comprendidos en esta regulación cuando por causa de un error en su diseño, en la construcción o el contenido de la información no ofrezcan una razonable seguridad.
- Las acciones populares y de grupo por hechos originados por los constructores.

A través de estas acciones el juez podrá condenar al constructor a pagar en favor del consumidor la indemnización de daños y perjuicios.

## ALCALDÍAS DISTRITALES, MUNICIPALES O LOCALES

En Bogotá, puede acudir a la Secretaría del Hábitat y en otras ciudades del país a las Secretarías de Control de Vivienda.

La Secretaria del Hábitat tiene facultades administrativas y conoce de la infracción a las normas sobre el régimen de enajenación, arrendamiento e intermediación de vivienda, de conformidad con el Decreto 419 de 2008 y demás normas de construcción y vivienda.

## ¿CÓMO PRESENTAR UNA QUEJA ADMINISTRATIVA ANTE LA SECRETARÍA DEL HÁBITAT?

- Las quejas presentadas ante la Secretaría del Hábitat se pueden hacer de manera escrita u oral, si se hace por esta última, el funcionario recopilará la misma información mínima para la escrita.
- Los nombres y apellidos completos del quejoso y de su representante o apoderado, si es el caso, con indicación del documento de identidad y la firma.
- El nombre de la persona natural o jurídica contra quien se dirige la queja, con indicación de la dirección y el teléfono en los que puede ser ubicado, si se conocen.
- El objeto de la queja, expresando de manera clara y precisa la ubicación del inmueble, las razones en las que se apoya la petición y si esta fue previamente puesta en conocimiento de la persona contra la cual se dirige, caso en el cual se deberá acreditar objetivamente dicha situación.
- La relación de documentos que acompañan la queja.
- Copia del acta de entrega del inmueble que realizó la persona contra la cual se dirige la queja, si la tuviere.
- La dirección donde el quejoso y su apoderado, si es el caso, recibirán notificaciones personales.





## Aa

**Acabados o elementos no estructurales:** Partes y componentes de una edificación que no pertenecen a la estructura o a su cimentación.

**Afectaciones graves:** Son las deficiencias constructivas o el desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan las condiciones de habitabilidad de los bienes privados o de dominio particular o la utilización de los bienes comunes, que no implican daño estructural en el inmueble. Pueden presentarse, entre otros, en los siguientes casos: en bienes privados o de dominio particular: acabados, humedades y cualquier otro hecho que afecte la habitabilidad de los inmuebles y no implique el daño estructural de las viviendas; en bienes comunes: hundimiento de superficies de circulación, cerramientos, cuartos de basura, acabados, humedades, canales y bajantes, equipos especiales y cualquier otro hecho que afecte la utilización y disposición de las zonas comunes.

**Afectaciones gravísimas:** Son las deficiencias constructivas o el desmejoramiento de las especificaciones técnicas que afectan las condiciones estructurales de los bienes privados o de uso particular o de los bienes comunes.

**Afectaciones leves:** Son las deficiencias constructivas o el desmejoramiento de las especificaciones técnicas que se presentan dentro del término de garantía por aquellos defectos que ocurren como resultado del proceso constructivo y no afectan la habitabilidad de la construcción.

**Área privada construida:** Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

**Área privada libre:** Extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

## Bb

**Bienes privados o de dominio particular:** Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

**Bienes comunes:** Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

## Cc

**Cláusulas abusivas:** Son cláusulas abusivas aquellas que producen un desequilibrio injustificado en perjuicio del consumidor y las que, en las mismas condiciones, afecten el tiempo, modo o lugar en que el consumidor puede ejercer sus derechos. Para establecer la naturaleza y magnitud del desequilibrio, serán relevantes todas las condiciones particulares de la transacción particular que se analiza. Los productores y proveedores no podrán incluir cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores, En caso de ser incluidas serán ineficaces de pleno derecho. (Art 42 ley 1480).

## Dd

**Deber de información a cargo de los proveedores de bienes y servicios:** Rinde en la etapa de preventas en la sala de ventas y en los brochures o plegables que se utilicen para promover la venta de proyectos inmobiliarios. Se deberá informar el área privada construida, sin perjuicio de que se indiquen otras áreas, como el área privada libre o las áreas comunes de uso exclusivo. Lo anterior sin perjuicio de que éstas puedan sufrir modificaciones como consecuencia directa de modificaciones ordenadas por la curaduría o la alcaldía competente en la expedición de la licencia de construcción. (Circular única 2.16.1)

**De ciencia constructiva:** Es una afectación presentada en los bienes privados o de dominio particular o en los bienes comunes por incumplimiento de las normas o reglamentos a los que debe estar sometida la persona natural o jurídica que desarrolle las actividades de construcción o enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

## Gg

**Garantía por estabilidad de la obra:** Garantía sobre los componentes de una edificación pertenecientes a la estructura o a su cimentación. (Inferido por lo que sugiere el Decreto 0735 de la SIC).

## Ll

**Líneas vitales:** Infraestructura básica de redes, tuberías o elementos conectados o continuos, que permite la movilización de energía eléctrica, agua, combustibles, información y el transporte de personas y productos, esencial para realizar con eficiencia y calidad las actividades de la sociedad.

## Pp

**Productor o expendedor:** Toda persona natural o jurídica que promocióne y/o venda bienes inmuebles. (Inferido de la Circular Única 2.16).

## Ss

**Secretaría del Hábitat:** Entidad rectora del Sector Hábitat. Su objeto es formular las políticas de gestión del territorio urbano y rural en orden para aumentar la productividad del suelo urbano, garantizar el desarrollo integral de los asentamientos y de las operaciones y actuaciones urbanas integrales, facilitar el acceso de la población a una vivienda digna y articular los objetivos sociales económicos de ordenamiento territorial y de protección ambiental.

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO**  
**DELEGATURA PARA ASUNTOS JURISDICCIONALES**  
Ciudad

#### 4. HECHOS

Los hechos deben expresarse en forma clara y precisa, numerando y clasificándolos adecuadamente.

En los hechos debe consignarse, como mínimo, la siguiente información:

- Debe identificar plenamente la vivienda adquirida sobre la cual recaen las pretensiones.
- Lugar en donde se adquirió la vivienda.
- Constructora que le vendió la vivienda.
- Precio pactado y/o pagado por la vivienda.
- Defecto y/o inconformidad del consumidor con la vivienda adquirida.
- Reclamación directa formulada por al constructor.
- Respuesta del constructor.
- Las cláusulas cuyo contenido estima abusivo (en aquellos casos en los que se pretenda la aplicación de las normas de protección contractual contenidas en el Estatuto del Consumidor, Ley 1480 de 2011).
- La vulneración concreta de sus derechos como consumidor, originada en la violación de normas sobre protección a usuarios y consumidores.
- Demás datos relevantes e importantes que tengan relación con el caso y que permitan obtener información necesaria para que se cuenten con mejores elementos de juicio.
- El tipo de información que recibió, incluyendo las condiciones particulares de la vivienda ofrecida (Tenga en cuenta que deberá allegarse la prueba documental de la publicidad o información engañosa). En caso de que haya sido brindada de manera verbal así deberá manifestarlo.
- Motivos concretos de la inconformidad o falta de correspondencia entre lo ofrecido y lo recibido.

#### 5. PRETENSIONES

Formule de forma clara, separada, concreta y precisa, lo que pretende y, siempre que se tenga una pretensión económica, deberá estimarse su monto, esto es, a cuánto ascienden en moneda nacional.

#### 6. JURAMENTO ESTIMATORIO

Cuando en la demanda se pida el pago de perjuicios, el demandante debe estimarlos y discriminarlos bajo la gravedad del juramento y de manera razonable en la demanda, esto es, debe indicar cuáles son los perjuicios cuya indemnización se reclama y expresar las razones por las cuales se determina la cuantía de los mismos.

#### 7. PRUEBAS

Se deben relacionar los documentos que se van a acompañar como pruebas (facturas, recibos, reclamación directa, respuesta del proveedor o productor o proveedor, etc.) y se deben pedir las demás pruebas que se quieran hacer valer en el proceso.

## 8. ANEXOS

- Poder otorgado al apoderado judicial (en caso de que se actúe a través de abogado).
- Prueba del agotamiento del requisito de reclamo directo, en caso de haber sido por escrito.
- Prueba documental de la información o publicidad engañosa.
- Prueba del contrato objeto de controversia, en caso de que se solicite protección contractual.

## 9. NOTIFICACIONES

- Lugar en donde el demandante puede recibir notificaciones (dirección, teléfono, fax y correo electrónico).
- Lugar en donde el demandado puede recibir notificaciones (dirección, teléfono, fax y correo electrónico).



7. Solicitar la intervención de la fuerza pública con el fin de hacer cumplir una orden previamente impartida.
8. Emitir las órdenes necesarias para que se suspenda en forma inmediata y de manera preventiva la producción, o la comercialización de productos hasta por un término de sesenta (60) días, prorrogables hasta por un término igual, mientras se surte la investigación correspondiente, cuando se tengan indicios graves de que el producto atenta contra la vida o la seguridad de los consumidores, o de que no cumple el reglamento técnico.
9. Ordenar las medidas necesarias para evitar que se cause daño o perjuicio a los consumidores por la violación de normas sobre protección al consumidor.
10. Difundir el conocimiento de las normas sobre protección al consumidor y publicar periódicamente la información relativa a las personas que han sido sancionadas por violación a dichas disposiciones y las causas de la sanción. La publicación mediante la cual se cumpla lo anterior, se hará por el medio que determine la Superintendencia de Industria y Comercio, la Superintendencia Financiera y será de acceso público.
11. Ordenar la devolución de los intereses cobrados en exceso de los límites legales y la sanción establecida en el artículo 72 de la Ley 45 de 1990, en los contratos de adquisición de bienes y de prestación de servicios mediante sistemas de financiación o en los contratos de crédito realizados con personas naturales o jurídicas cuyo control y vigilancia en la actividad crediticia no haya sido asignada a alguna autoridad administrativa en particular.
12. Ordenar al proveedor a reintegrar las sumas pagadas en exceso y el pago de intereses moratorios sobre dichas sumas a la tasa vigente a partir de la fecha de ejecutoria del correspondiente acto administrativo, en los casos en que se compruebe que el consumidor pagó un precio superior al anunciado.
13. Definir de manera general el contenido, características y sitios para la indicación pública de precios.
14. Ordenar modificaciones a los clausulados generales de los contratos de adhesión cuando sus estipulaciones sean contrarias a lo previsto en esta ley o afecten los derechos de los consumidores.
15. La Superintendencia de Industria y Comercio podrá instruir según la naturaleza de los bienes y servicios, medidas sobre plazos y otras condiciones, en los contratos de adquisición de bienes y prestación de servicios.
16. Fijar el término de la garantía legal de que trata el artículo 8o de la presente ley para determinados bienes o servicios, cuando lo considere necesario.
17. Fijar el término por el cual los productores y/o proveedores deben disponer de repuestos, partes, insumos y mano de obra capacitada para garantizar el buen funcionamiento de los bienes que ponen en circulación, conforme a lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 11 de la presente ley.
18. Fijar requisitos mínimos de calidad e idoneidad para determinados bienes y servicios, mientras se expiden los reglamentos técnicos correspondientes cuando

se encuentre que un producto puede poner en peligro la vida, la salud o la seguridad de los consumidores. En desarrollo de las funciones que le han sido asignadas a la Superintendencia de Industria y Comercio esta propenderá por difundir, informar y capacitar en materia de protección al consumidor.

## FACULTADES JURISDICCIONALES DE LA SIC

(Art. 56) Sin perjuicio de otras formas de protección, las acciones jurisdiccionales de protección al consumidor son:

1. Las populares y de grupo reguladas en la Ley 472 de 1998 y las que la modifiquen, sustituyan o aclaren.
2. Las de responsabilidad por daños por producto defectuoso, definidas en esta ley, que se adelantarán ante la jurisdicción ordinaria.
3. La acción de protección al consumidor, mediante la cual se decidirán los asuntos contenciosos que tengan como fundamento la vulneración de los derechos del consumidor por la violación directa de las normas sobre protección a consumidores y usuarios, los originados en la aplicación de las normas de protección contractual contenidas en esta ley y en normas especiales de protección a consumidores y usuarios; los orientados a lograr que se haga efectiva una garantía; los encaminados a obtener la reparación de los daños causados a los bienes en la prestación de servicios contemplados en el artículo 18 de esta ley o por información o publicidad engañosa, independientemente del sector de la economía en que se hayan vulnerado los derechos del consumidor.

## CIRCULAR EXTERNA 6 (FEBRERO) DE 2012

**Objeto:** Impartir instrucciones a todas las personas naturales o jurídicas que vendan y/o promocionen inmuebles destinados a vivienda con el propósito de garantizar el respeto del derecho de los consumidores a recibir información veraz y suficiente en relación con las características y propiedades de los bienes que se ofrecen al público.

En la información que se brinde en la etapa de preventas en la sala de ventas y en los brochures o plegables que se utilicen para promover la venta de proyectos inmobiliarios, se deberá informar el área privada construida, sin perjuicio de que se indiquen otras áreas, como el área privada libre o las áreas comunes de uso exclusivo. Lo anterior sin perjuicio de que estas puedan sufrir modificaciones como consecuencia directa de modificaciones ordenadas por la curaduría o la alcaldía competente en la expedición de la licencia de construcción.

En caso de que no se identifique claramente el área que se está anunciando en la información o publicidad, se presumirá que es área privada construida. Cuando los parqueaderos de los propietarios estén ubicados en áreas comunes de uso exclusivo, se deberá informar a los consumidores que una vez constituida la propiedad horizontal, la asamblea de copropietarios, con la decisión de más del 70% del coe-

ficiente de la copropiedad, podrá modificar la destinación de las áreas comunes de uso exclusivo.

Informar si el proyecto que se va a construir es o no por etapas, el valor aproximado de la cuota de administración de manera estimativa, el estrato socioeconómico que tendrá el inmueble (el cual podrá estar sujeto a modificación por parte del respectivo municipio o distrito), las características de las zonas de parqueo y, de manera general, las características de los muebles y equipos que se van a entregar y el tipo y calidad de los acabados. En caso de que el proyecto se realice por etapas, deberá indicar claramente qué zonas comunes se entregarán con cada etapa y el estimado de cuándo se desarrollarán las etapas posteriores, sin perjuicio de que las fechas propuestas varíen.

## DECRETO 735 DE 2013. ARTÍCULO 13

**Garantía legal de bienes inmuebles.** En el caso de bienes inmuebles, para soliciar la efectividad de la garantía legal sobre acabados, líneas vitales del inmueble (infraestructura básica de redes, tuberías o elementos conectados o continuos, que permiten la movilización de energía eléctrica, agua y combustible) y la afectación de la estabilidad de la estructura, definidos en la Ley 400 de 1997, el consumidor informará por escrito dentro del término legal de la garantía, al productor o expendedor del inmueble el defecto presentado.

El productor o expendedor entregará una constancia de recibo de la reclamación y realizará, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, una visita de verificación al inmueble para constatar el objeto de reclamo.

Parágrafo 1°. Cuando la solicitud de la garantía legal sea sobre los acabados y las líneas vitales, el productor o expendedor deberá responder por escrito al consumidor, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la visita de verificación del objeto del reclamo.

Este término podrá prorrogarse por un periodo igual al inicial, cuando la complejidad de la causa del reclamo así lo requiera, situación que deberá ser informada por escrito al consumidor.

A partir de la fecha de la respuesta positiva dada al consumidor, el productor o expendedor reparará el acabado o línea vital objeto de reclamo, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la respuesta.

Si una vez reparado el acabado o la línea vital, se repite la falla, el consumidor a su elección, podrá solicitar una nueva reparación, la reposición del acabado o la línea vital afectados o la entrega de una suma equivalente al valor del acabado o línea vital afectados.

Parágrafo 2°. Frente a la reclamación por la afectación de la estabilidad de la estructura del inmueble, el productor o expendedor deberá responder por escrito al consumidor, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la realización de la visita de verificación señalada en el presente artículo. Este término podrá ser prorrogado por un periodo igual al inicial, cuando la complejidad de la causa del reclamo así lo requiera. En todo caso, deberá ser informado por escrito al consumidor.

A partir de la fecha de la respuesta positiva dada al consumidor y dentro del plazo que señalen los estudios técnicos que definan la solución a implementar, el productor o expendedor reparará el inmueble, restituyendo las condiciones de estabilidad requeridas conforme a las normas de sismoresistencia vigentes con que fue diseñado.

De no ser posible la reparación del inmueble ni restituir las condiciones de estabilidad que permitan la habitabilidad del mismo, el productor o expendedor del bien procederá a la devolución del valor total recibido como precio del bien. Para tal efecto, y en caso de existir crédito financiero, reintegrará al consumidor tanto el valor cancelado por concepto de cuota inicial así como la totalidad de las sumas de dinero canceladas por concepto de crédito a la entidad financiera correspondiente, debidamente indexado con base en la variación del IPC. Así mismo, deberá cancelar a la entidad financiera, el saldo total pendiente del crédito suscrito por el consumidor. Una vez realizada la devolución del dinero al consumidor y a la entidad financiera, se producirá la entrega material y la transferencia del derecho de dominio del inmueble al productor o expendedor.

En caso de no existir crédito financiero, el productor o expendedor deberá reintegrar el valor total cancelado por concepto del bien, debidamente indexado con base en la variación del IPC.

En todo caso, el consumidor devolverá el inmueble libre de cualquier gravamen y deuda por concepto de impuestos, servicios públicos o cánones de administración.

La devolución del dinero se hará dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que el productor o expendedor y el consumidor suscriban la escritura pública de transferencia de la propiedad del inmueble a la persona indicada por el productor o expendedor y siempre que se hubiere procedido con el registro de la correspondiente escritura. Los gastos de la escritura pública y registro correrán por cuenta del productor o expendedor.

Parágrafo 3°. Para los bienes inmuebles, el término de la garantía legal de los acabados y las líneas vitales será de un (1) año y el de la estabilidad de la obra diez (10) años, en los términos del artículo 8° de la Ley 1480 de 2011.

# Guía para el consumidor en el sector vivienda

Convenio 922 de 2015  
Universidad Sergio Arboleda -  
Superintendencia de Industria y Comercio



# NEGOCIOS FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS<sup>1</sup>

Con el propósito de brindar mayores herramientas para que el consumidor financiero conozca sus derechos y obligaciones y tome decisiones informadas, la Superintendencia Financiera de Colombia presenta esta cartilla, la cual contiene una descripción general de los principales aspectos a tener en cuenta al vincularse en un proyecto inmobiliario administrado por una sociedad fiduciaria.



Superintendencia Financiera  
de Colombia

***¡El primer interesado en la  
seguridad de su inversión debe ser  
Usted!***

<sup>1</sup> Esta cartilla tiene un propósito exclusivamente informativo y no aborda los aspectos particulares que rigen la relación contractual de cada proyecto y no releva a la Sociedad Fiduciaria de cumplir con los deberes de información y asesoría a su cargo.

# PROYECTOS INMOBILIARIOS Y FIDUCIA

Los proyectos inmobiliarios a los que hace referencia esta cartilla son aquellas construcciones que se realizan con la participación de una fiduciaria y a las cuales se vinculan terceros con cualquiera de los siguientes propósitos:



Adquirir la propiedad de un inmueble, por ejemplo al adquirir una vivienda.



Realizar una inversión que consiste en aportar sus recursos para la construcción de un inmueble, posteriormente explotarlo y participar de los resultados económicos derivados de dicha explotación<sup>2</sup>. En estos casos es importante tener en cuenta que:

- ✓ Se hace dueño de una participación en el negocio fiduciario
- ✓ Los riesgos son diferentes a cuando se adquiere plenamente la propiedad de un inmueble

En todo caso:

- ✓ Las participaciones fiduciarias sólo se podrán ofrecer a través de un fideicomiso administrado por una sociedad fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).
- ✓ La publicidad del proyecto debe indicar claramente el nombre de la fiduciaria y el papel que cumple en el proyecto.
- ✓ Si dicha información no es clara, consulte con los promotores del proyecto, ellos están en la obligación de explicarle.

<sup>2</sup> Comercialmente también se conocen como derechos fiduciarios, FIDIS, entre otros.

# ¿QUÉ HACE LA FIDUCIARIA?

La sociedad fiduciaria es una entidad vigilada por la SFC y participa con el propósito de promover la confianza y transparencia en la administración de los recursos de las personas que se vinculen a los proyectos inmobiliarios.

Deberes de la fiduciaria  
Parte II, título II, capítulo I  
Circular Externa 029 de 2014



Diligencia

Previsión

Lealtad y buena fe

Información

Asesoría

Protección y defensa

## Tenga en cuenta que:

- ✓ El negocio fiduciario se regula de forma inicial por lo que establecen las partes en el contrato.
- ✓ Los contratos deben ser claros y contemplar los procedimientos y mecanismos necesarios para el adecuado funcionamiento del proyecto.
- ✓ Cuando surgen diferencias en la interpretación de los contratos deben ser resueltas por jueces o árbitros.

3

Es fundamental conocer los contratos fiduciarios que regulan la participación en determinado proyecto, ya sea como **comprador de unidades inmobiliarias** o como inversionista en la **adquisición de participaciones fiduciarias**.

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

## ¿CÓMO FUNCIONA LA FIDUCIA INMOBILIARIA EN COLOMBIA?

Un **fideicomiso** o **negocio fiduciario** es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada **fideicomitente** transfiere uno o más bienes específicos a otra, llamada **fiduciario**<sup>3</sup>, quien se obliga a administrarlos o venderlos para cumplir una finalidad determinada, en provecho de éste o de un tercero llamado **beneficiario**<sup>4</sup>.

4

## ¿QUÉ ES UN FIDEICOMISO INMOBILIARIO?

Es un negocio fiduciario en virtud del cual se transfiere un bien inmueble a la entidad fiduciaria para que administre y desarrolle un proyecto inmobiliario, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato, y transfiera las unidades construidas a quienes resulten beneficiarios del respectivo contrato.

Este tipo de fiducia cuenta con una regulación específica encaminada a garantizar el suministro claro y suficiente de información a los consumidores<sup>5</sup>.

<sup>3</sup> Cuando se habla de fiduciario hacemos referencia a las Sociedades Fiduciarias vigiladas por la SFC.

<sup>4</sup> Artículo 1226 del Código de Comercio.

<sup>5</sup> Estas normas las encuentran en el Capítulo I, Título II de la Parte II de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por esta Superintendencia (Circular Básica Jurídica), que puede ser consultada en nuestro sitio web [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co)

# PRODUCTOS FIDUCIARIOS VINCULADOS AL DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

- 1** Esquemas donde se comercializan **participaciones fiduciarias**.
- 2** Esquema de **fiducia** completa, que se refiere a aquellos negocios que tienen como finalidad desarrollar proyectos inmobiliarios para que terceros adquieran la propiedad del inmueble.
- 3** Esquema de administración de recursos dinerarios, también denominados *preventas*, en el cual la **fiduciaria** los administra hasta la consecución del punto de equilibrio.

Veámoslo en detalle:

## 1. Comercialización de participaciones fiduciarias

Son aquellos negocios en virtud de los cuales una persona natural o jurídica, mediante la transferencia de la propiedad a una sociedad fiduciaria de uno o más bienes determinados, prevé la comercialización de participaciones fiduciarias en un fideicomiso, las cuales otorgan a los inversionistas **el derecho a participar de los resultados económicos derivados del cumplimiento de una finalidad específica, sin que implique la propiedad del bien objeto del proyecto y sin perjuicio del ofrecimiento de beneficios adicionales.**

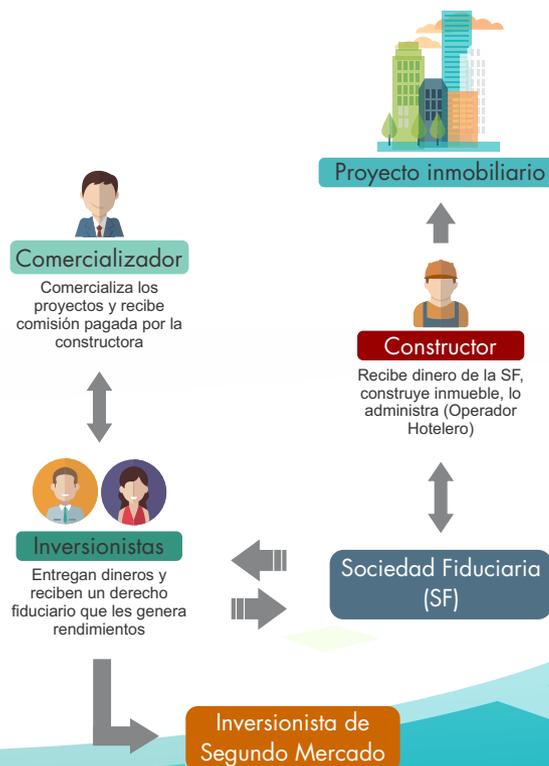
Es importante tener en cuenta que las inversiones participativas en negocios fiduciarios no se limitan únicamente a negocios inmobiliarios, sino que pueden ofrecerse participaciones para la explotación de otro tipo de bienes. En materia inmobiliaria, este esquema es utilizado para la construcción y operación de proyectos tales como hoteles, centros comerciales y oficinas, entre otros.

Estos negocios se caracterizan por tener tres fases: i) **estructuración**, que puede incluir una fase de preventas, ii) **desarrollo** del proyecto o construcción y iii) **operación** del negocio.

Las reglas que gobiernan la relación entre los inversionistas, el constructor, el gestor, el operador y cualquier otro que participe en la construcción y operación del negocio están contenidas en el contrato de fiducia, el cual es suscrito inicialmente entre el constructor como **fideicomitente** y la **sociedad fiduciaria** como gestora del vehículo fiduciario.

Posteriormente se vinculan los inversionistas o adquirentes de la participación. Esta vinculación se podrá dar al mismo tiempo o en la medida en que se vayan desarrollando las etapas atrás mencionadas.

Estos contratos deben contar con la autorización de la **Superintendencia Financiera de Colombia**, con el fin de que cumplan los requisitos de ley, no incluyan cláusulas abusivas ni estipulaciones que permitan el abuso por parte de la **fiduciaria** o del constructor<sup>6</sup>.



<sup>6</sup> Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, Art. 146 – Núm. 4º. "Aprobación previa del modelo de contrato. Los modelos respectivos, en cuanto estén destinados a servir como base para la celebración de contratos por adhesión o para la prestación masiva del servicio, serán evaluados previamente por la Superintendencia Bancaria al igual que toda modificación o adición que pretenda introducirse en las condiciones generales consignadas en los mismos."

Antes de vincularse a un negocio a través del cual se comercialicen participaciones fiduciarias, infórmese sobre el proyecto y sus riesgos. Verifique con el promotor comercial o la **fiduciaria** que el modelo del contrato haya sido autorizado por la **Superintendencia Financiera de Colombia**.

Aunque para este esquema aplican las mismas normas de revelación de información y publicidad de los demás negocios inmobiliarios, recuerde que:

- ✓ *Las participaciones fiduciarias no otorgan derechos y obligaciones equivalentes a los de un accionista de una sociedad comercial.*
- ✓ Sus derechos y participación se determinan de acuerdo con lo descrito en el contrato de fiducia, por lo tanto es fundamental comprender claramente cada una de las cláusulas que componen el contrato.

*Si decide invertir en productos fiduciarios en materia inmobiliaria pregunte por:*

- Los riesgos que afronta
  - La forma de participación en la toma de decisiones que afecten el desarrollo del proyecto
  - La información que le será suministrada
  - Qué puede hacer si no está de acuerdo con decisiones adoptadas por los órganos decisorios establecidos en el contrato
  - La forma como se resolverán los conflictos (como tribunales de arbitramento, jueces, entre otros)
- ✓ *Su participación en el **fideicomiso** no le da derecho ni participaciones en la sociedad constructora o promotora del proyecto.*
- Su inversión lo relaciona con el proyecto objeto del **fideicomiso** y no con el constructor o promotor del proyecto.
  - Pregunte por la participación a mediano y largo plazo del constructor y/o promotor del proyecto, en algunos casos estos continúan con la propiedad de una fracción de participaciones fiduciarias.

✓ *Los beneficios que espera recibir dependen del desempeño del proyecto que, a su vez, se ven afectados por variables económicas y por la misma gestión del operador o administrador.*

- Denuncie si en algún momento a través de un esquema de comercialización de **participaciones fiduciarias** le garantizan rentabilidades.
- Recuerde que usted está realizando una inversión de recursos, **NO** está prestándolos.
- En el contrato debe estipularse la periodicidad en que se efectuarán los pagos de las utilidades o la asunción de las pérdidas que arroje el proyecto.
- Debe tener clara la forma en que se cuantificará su participación y se valorarán los derechos fiduciarios.
- Pregunte si el proyecto tiene otros beneficios adicionales (uso de instalaciones, por ejemplo) y si éstos tienen algún costo adicional o un impacto sobre el beneficio esperado.

8

**Importante:** Indague por los riesgos y las proyecciones de beneficios que le presenten sobre los recursos, tómelas como estimadas y en ningún momento como algo seguro o garantizado.

✓ *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 *preventiva*, 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.

- Pregunte si el proyecto cuenta con seguros (pólizas) que lo amparen frente a los riesgos mencionados anteriormente, esto le permitirá tener una mayor seguridad en su inversión.
- A partir de la tercera etapa, la de *operación*, es cuando el proyecto inicia las actividades para las que ha sido destinado.
- En la fase de *operación* es cuando su inversión puede generar beneficios; sin embargo, puede verse afectado por otro tipo de riesgos como los financieros, de gestión, operativos y legales, entre otros.

✓ Las **participaciones fiduciarias** pueden tener una negociabilidad limitada en el mercado.

- Aunque está haciendo una inversión, las **participaciones fiduciarias** no tienen un mercado en el que se negocien, como lo es, por ejemplo, el de las acciones en la Bolsa de Valores de Colombia.
- La negociabilidad de las participaciones es más limitada y depende del interés propio de las personas en vender y en comprar.
- Se debe tener presente que si en algún momento tiene la urgencia de vender, puede afectar negativamente el precio de su participación.

---

La **fiduciaria** tiene la facultad de negar la vinculación de un tercero, por lo que para su negociación requiere la **aprobación** expresa de la **sociedad fiduciaria**, con el fin de prevenir que se utilice esta figura para lavado de activos o financiación del terrorismo, entre otros.

---



Los contratos a través de los cuales se comercializan participaciones fiduciarias<sup>7</sup>, deben contener información que usted tiene derecho a conocer antes de la vinculación, entre ésta, es importante destacar:

- **El número de participaciones** a enajenar y la indicación de las otras fuentes de recursos que constituyan la condición económica para iniciar cada una de las fases de proyecto.
- **Las condiciones financieras, técnicas y jurídicas** que se deben cumplir para dar inicio a las etapas de desarrollo del proyecto y su operación.
- **La prohibición expresa de que el constructor responsable del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dineros** de los adquirentes de las participaciones y la indicación de que el desembolso de los recursos, recaudados a través del negocio fiduciario, será con posterioridad al momento de alcanzar el punto de equilibrio y conforme a las condiciones establecidas en el contrato para tal fin.
- La indicación expresa de **contar con un interventor, auditor o asesor externo, independiente** de los fideicomitentes, quien deberá supervisar las actividades adelantadas por el promotor y/o gestor durante todas las etapas del fideicomiso<sup>8</sup>.
- Los órganos asesores y/o administradores.
- El procedimiento para la designación y reemplazo del promotor y/o del operador, las

calidades que deben reunir y las causales para su remoción, así como el órgano establecido en el contrato a cargo de la adopción de tales decisiones.

- La obligación del promotor de dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad.
- Los canales a través de los cuales la sociedad fiduciaria remitirá y suministrará a los fideicomitentes la información relacionada con el cumplimiento de la finalidad del contrato.
- Las reglas y el procedimiento para llevar a cabo la cesión de las participaciones, los cuales no pueden incluir condicionamientos que afecten injustificadamente el derecho de los participantes de ceder su posición contractual en cualquier momento, así como el deber de la sociedad fiduciaria de verificar el cumplimiento de los mismos al momento de la cesión.
- La fiduciaria es la vocera y administradora de patrimonio autónomo y, por ende, su obligación es la de informar a los fideicomitentes cualquier situación de la cual llegue a tener conocimiento y que afecte el cumplimiento de la finalidad del negocio.

<sup>7</sup> De acuerdo con las reglas de la [Circular Externa 024 de 2016](#).

<sup>8</sup> En aquellos eventos en que el proyecto esté relacionado con el desarrollo de proyectos de construcción, la actividad del interventor se registrará por las disposiciones contenidas en el numeral 6 del Decreto 2090 de 1989 y demás normas que lo modifiquen o adicionen.

Adicionalmente, **el contrato mediante el cual usted como consumidor financiero se vincula (partícipe)** debe incluir de manera precisa: **i)** todas las condiciones del negocio fiduciario, **ii)** los derechos y obligaciones de cada una de las partes, **iii)** la duración, **iv)** la estimación de costos del proyecto y **v)** las penalidades por incumplimiento de las partes<sup>9</sup>.

## 2. Esquema de preventas

En este esquema, la función de la **fiduciaria** es recibir los dineros destinados a la separación de los inmuebles por parte de los compradores de unidades, hasta que se cumplan las condiciones técnicas y financieras establecidas en el contrato, lo que comúnmente se conoce como alcanzar el “*punto de equilibrio*”.

Logrado este punto, los recursos son entregados al constructor, momento en el cual finaliza el objeto del contrato de este tipo de **fiducia**.

Generalmente, estos recursos son invertidos en un **Fondo de Inversión Colectiva**<sup>10</sup> (FIC) administrado por la **sociedad fiduciaria** relacionada con el negocio, al cual el consumidor financiero se vincula mediante un contrato con condiciones uniformes para todos los consumidores (contrato de adhesión).

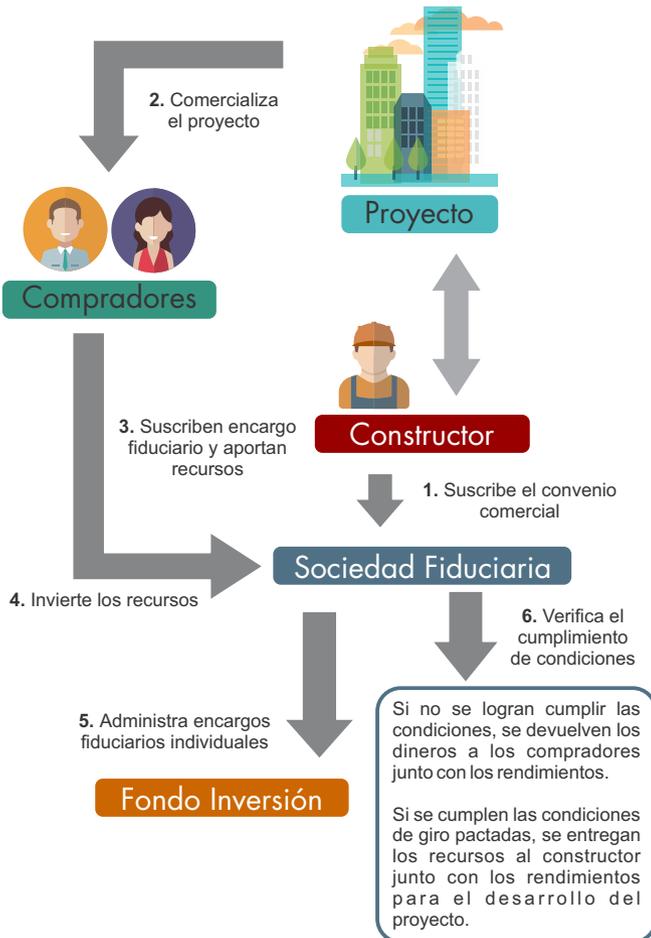
Los recursos de los inversionistas son depositados en dicho fondo e invertidos de acuerdo con el reglamento del **fondo de inversión**, hasta que se cumplan los requisitos para el desembolso al constructor. En caso contrario, los dineros permanecerán en el fondo hasta el momento de hacer la devolución a los inversionistas.

<sup>9</sup> La regulación sobre el tema la encontrará en el Capítulo I, Título II, Parte II, C.E 029 de 2014, donde se encuentran las características, derechos y obligaciones relativas a este producto.

<sup>10</sup> Por regulación, este producto también puede ser administrado por las sociedades comisionistas de bolsa de valores y las sociedades administradoras de inversión.

## Para tener en cuenta...

- ✓ Cuando transfiere los recursos a la **fiduciaria**, ésta debe velar porque, previo al giro de los recursos, se hayan cumplido las condiciones técnicas y financieras descritas en el contrato. *¡Conózcalas, pues pueden ser diferentes entre un proyecto y otro!*
- ✓ Infórmese sobre los plazos en los que se estima lograr el *punto de equilibrio* y cuáles son sus derechos en caso de que dichos plazos no se cumplan y se requieran prórrogas.
- ✓ Analice muy bien las multas que se estipulan en caso de que no pueda cumplir con los pagos acordados y deba desistir de la compra, así como por el retraso en los pagos.
- ✓ Algunas **fiduciarias** sólo administran los recursos en la etapa de *preventiva* y, una vez alcanzado el punto de equilibrio, ya no participan en la etapa de *construcción*. Indague sobre el **alcance de la participación de la fiduciaria**.



- ✓ **La misión principal de la fiduciaria en este esquema es verificar el cumplimiento de los requisitos previos al giro de los recursos, pero no puede garantizarle un rendimiento de los mismos.**
- ✓ Establezca con claridad qué pasará con los rendimientos de esos recursos una vez logrado el *punto de equilibrio*, pues en algunos casos son abonados al valor de compra que usted debe pagar; en otros casos, se indica que los rendimientos son del constructor, por lo que sólo le tendrán en cuenta el dinero efectivamente aportado.
- ✓ Si usted pacta en el contrato que los rendimientos son del constructor, la retención en la fuente por rendimientos debe estar a cargo de éste.
- ✓ Como generalmente los recursos están en Fondos de Inversión Colectiva que pueden llegar a tener desvalorizaciones que afecten el monto de los recursos aportados, se debe estipular quién asume la pérdida de valorización de dichos recursos.
- ✓ 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.
- ✓ Infórmese sobre la trayectoria y experiencia del constructor, capacidad económica, otros proyectos adelantados, estados financieros, base de datos de las autoridades administrativas locales y conozca las obligaciones del constructor y las de la **fiduciaria**.
- ✓ 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.

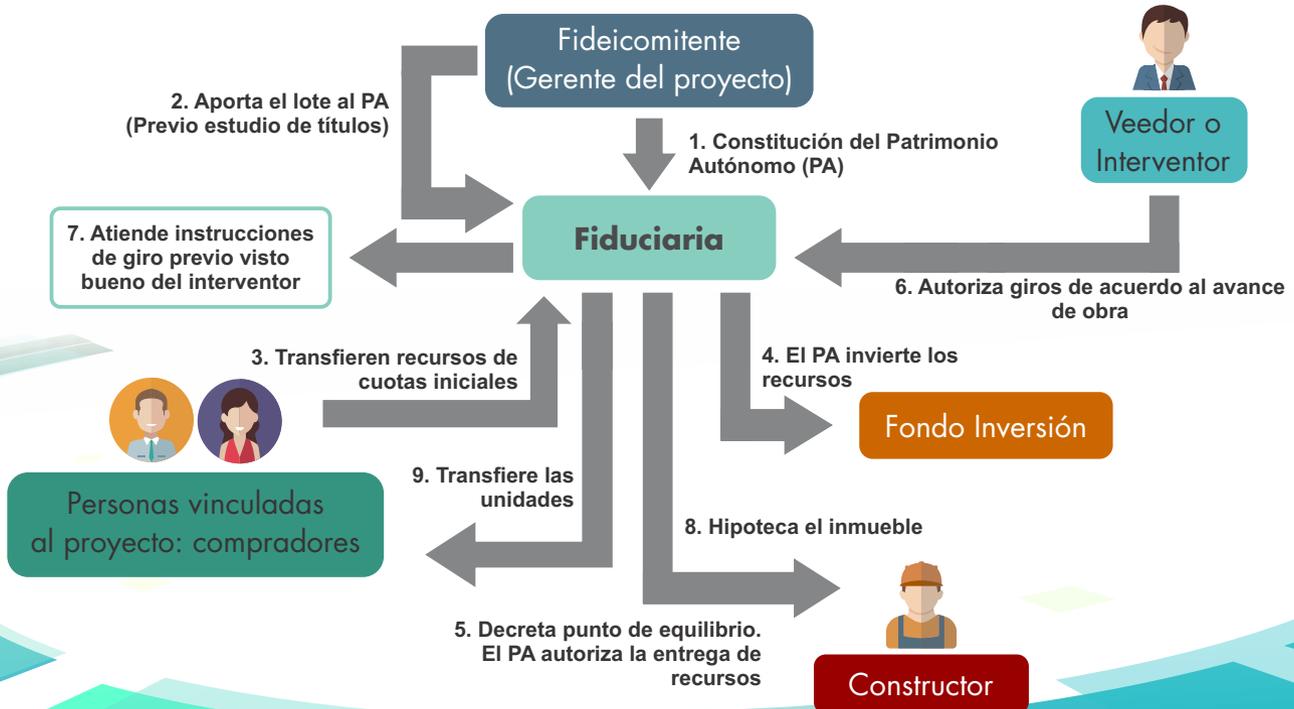
Conozca a qué tiene derecho en las rendiciones de cuentas relacionadas con este tipo de negocios, en el numeral 6.1.4, Capítulo I, Título II, Parte II de la Circular Externa 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

### 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.

14



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**.

---

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

---

Si tiene quejas o dudas en la ejecución de un negocio **fiduciario**, comuníquese con el Defensor del Consumidor Financiero respectivo y/o con la Superintendencia Financiera de Colombia a través de cualquiera de los canales previstos.

**Recuerde:** la información es la herramienta más importante para evaluar la gestión de la **fiduciaria** y conocer el estado de su inversión.

Finalmente, en la difusión de programas publicitarios la **fiduciaria** debe:

- ✓ Explicar con claridad cuál es el tipo de gestión que desarrollará la fiduciaria en el proyecto, de manera que resulten claros e inequívocos los parámetros dentro de los cuales se desarrollará la actividad de la sociedad fiduciaria.

Lo anterior implica explicar los derechos y obligaciones que le otorga el tipo de vinculación al negocio fiduciario, según se trate de una fiducia de administración y pagos, de tesorería o de preventas.

- ✓ En los puntos de venta de los proyectos inmobiliarios se deben exponer al público carteles o afiches fácilmente visibles en donde se explique de manera sencilla el funcionamiento del **fideicomiso** y el papel que desempeña la **fiduciaria** dentro del proyecto.
- ✓ Las fiduciarias tienen la obligación de mantener informados a los participantes del negocio fiduciario sobre la suerte de los respectivos negocios fiduciarios; así como

del desarrollo de la gestión que está desempeñando el **fiduciario**, para lo cual se utiliza como mecanismo las rendiciones de cuentas.

- ✓ Indague si la **fiduciaria**, el promotor o constructor cuentan con otros medios de divulgación de información que le permitan conocer el avance del proyecto en el que participa, así como los hechos más representativos.
- ✓ Las sociedades fiduciarias deben publicar en su página web los modelos de contratos de adhesión y de prestación masiva aprobados por la SFC, indicando el número de radicación y la fecha de aprobación.
- ✓ En la sala de ventas del proyecto deberán publicar una copia, al menos en tamaño original, de la presente cartilla y deberán entregarle una copia de ésta junto con el contrato.

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá, D.C.

Conmutador: 5940200

Centro de contacto: 307 8042

super@superfinanciera.gov.co

[www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co)  
Ventanilla Única Virtual



superintendencia.financiera



@SFCsupervisor



+superfinanciera



/superfinancieracol



Superintendencia Financiera  
de Colombia