

RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA RADICADO: 11001310303820190076900

Daniel Eduardo Ardila Paez <daniel.ardila@accion.com.co>

Mié 3/03/2021 4:23 PM

Para: Juzgado 38 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto38bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>**CC:** germanc_salinas@hotmail.com <germanc_salinas@hotmail.com>; mensulal@une.net.co <mensulal@une.net.co>; agomez@estrategiascomerciales.co <agomez@estrategiascomerciales.co>; maryoripatino@trazosurbanos.com.co <maryoripatino@trazosurbanos.com.co>; jrcastiblanco@inverproy.com <jrcastiblanco@inverproy.com>; notijudicial@accion.com.co <notijudicial@accion.com.co>; dabogadoardila@gmail.com <dabogadoardila@gmail.com> 10 archivos adjuntos (9 MB)

RECURSO DE REPOSICION FIDUCIARIA Y FD SOHOBAY DDA BLANCA CECILIA SALINAS. vobo Polo.pdf; PODER FIDUCIARIA Y FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY (DDA BLANCA CECILIA SALINAS TEJADA).pdf; Cesion 2.pdf; Cesion 1.pdf; CONTRATO DE FIDUCIA FD INMOBILIARIO SOHO BAY.pdf; RUT ACTUALIZADO PATRIMONIOS.PDF; RUT ACCION FIDUCIARIA.PDF; CCOMERCIO1MAR2021.pdf; CSFC1MAR2021.pdf; Cartilla Negocios Fiduciarios.pdf;

Señor

JUEZ TREINTA Y OCHO (38) CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.Cccto38bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C.

E. S. D.

Ref.: RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA.**Demandante:** BLANCA CECILIA SALINAS TEJADA**Demandando:** ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en nombre propio y como vocera del Fideicomiso inmobiliario SOHO BAY y la sociedad CALVANCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S., ESTRATEGIAS COMERCIALES Y MERCADEO S.A., MENSULA S.A.**Radicado:** 11001310303820190076900

Cordial Saludo,

Por medio del presente remito recurso contra el auto admisorio en el proceso de la referencia, con sus respectivos anexos.

Agradezco confirmar recibido.

Cordialmente,



Daniel Ardila
ACCION FIDUCIARIA
Abogado
Oficina Calle 93
Cra 11 Nro. 93 A -82
Bogotá (Colombia)
57 (1) 6915090 Ext. 7130
daniel.ardila@accion.com.co

Señor
JUEZ TREINTA Y OCHO (38) CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C
ccto38bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Bogotá D.C.
E. S. D.

Ref.: RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA.
Demandante: BLANCA CECILIA SALINAS TEJADA
Demandando: ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en nombre propio y como vocera del Fideicomiso inmobiliario SOHO BAY y la sociedad CALVANCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S., ESTRATEGIAS COMERCIALES Y MERCADEO S.A., MENSULA S.A.
Radicado: 11001310303820190076900

DANIEL EDUARDO ARDILA PAEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.026.272.654 de Bogotá D.C., abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional número 280.877 del Consejo de la Judicatura, actuando en mi calidad de apoderado especial, de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, sociedad que actúa en nombre propio y en su calidad de vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY**, tal y como obra en el poder que allego con el presente escrito; respetuosamente me dirijo a su Despacho para interponer recurso de **REPOSICIÓN** contra el auto admisorio de la demanda en los siguientes términos:

I. ASPECTOS FUNDAMENTALES DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

II.

Antes de pronunciarnos de fondo, consideramos de la mayor importancia reiterar el contexto normativo y operativo de los Fideicomisos, por lo que a continuación pasaremos a describir los lineamientos generales del Contrato de Fiducia Mercantil, indicando el papel que cumple cada parte y en especial Acción Sociedad Fiduciaria S.A. como vocera y administradora de los Patrimonios Autónomos.

Tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal de Acción Sociedad Fiduciaria S.A, este tipo de sociedades anónimas tienen por objeto social exclusivo las actividades de las sociedades de fiducia.

La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona llamada fiduciante o fideicomitente transfiere uno o más bienes especificados a otra llamado fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos, para cumplir una finalidad determinada por el fideicomitente, en provecho de éste o un tercero llamado beneficiario. Dicho contrato tiene dos características esenciales a saber:

- **Una separación absoluta de bienes:** La fiduciaria debe mantener una separación total entre su propio patrimonio y los bienes que le entregan los clientes, así como también entre los de estos últimos, de manera que no se confundan entre sí.
- **La formación de un patrimonio autónomo:** El patrimonio autónomo es como una especie de bolsa (que contiene los bienes entregados por un solo cliente). El patrimonio autónomo es administrado por la sociedad fiduciaria, sin que ello implique que ésta pase a ser su dueña absoluta

Teniendo en cuenta que los patrimonios autónomos no son personas jurídicas, para efectos de la debida conformación del extremo pasivo de una litis, son estos quienes deben comparecer judicialmente y para todos los efectos legales por conducto de las sociedades fiduciarias que los administran.

En este sentido la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil en Sentencia del 3 de agosto de 2005 dispuso:

“ Y ya no desde el punto de vista negocial que se acaba de examinar, sino de los efectos que debe reflejar para cuando con ocasión de la realización de un acto jurídico, como es la celebración de un contrato, se ve precisado el fiduciario al demandar al otro contratante o por el contrario a recibir el reclamo judicial que hace éste en torno al mismo, importa igualmente determinar cómo debe darse su comparecencia al respectivo proceso, lo que se traduce en establecer su condición procesal en asuntos que atañen con el susodicho patrimonio autónomo, punto en el cual cabe hacer las siguientes reflexiones:

- a) *Ciertamente, como se ha indicado, el patrimonio autónomo no es persona natural ni jurídica, y por tal circunstancia en los términos del artículo 44 del C. de P. Civil, en sentido técnico procesal, no tiene capacidad para ser parte en un proceso, **pero cuando sea menester deducir en juicio derechos u obligaciones que lo afectan, emergentes del cumplimiento de la finalidad para la cual fue constituido, su comparecencia como demandante o como demandado debe darse por conducto del fiduciario quien no obra ni a nombre propio porque su patrimonio permanece separado de los bienes fideicomitidos, ni tampoco exactamente a nombre de la fiducia, sino simplemente como dueño o administrador de los bienes que le fueron transferidos a título de fiducia como patrimonio autónomo afecto a una específica finalidad.*** (Negrita y subraya fuera de texto)

De lo anterior puede concluirse que cuando el proceso versa sobre situaciones derivadas del patrimonio autónomo, es éste el llamado a comparecer al proceso siempre por conducto del fiduciario, quien como titular de los bienes fideicomitidos asume el debate judicial para proteger intereses en razón de esa su condición, *"sin que en tal caso se pueda decir, ni que esté en juicio en nombre propio (ya que no responde personalmente), ni que esté en juicio en nombre de otro (ya que no hay tras él un sujeto de quien sea representante). Surge más bien de ahí un tertium genus, que es el de estar en juicio en razón de un cargo asumido y en calidad particular de tal".*

En términos semejantes se han expresado doctrinantes nacionales, entre otros autores, cuando han dicho de manera general respecto de los patrimonios autónomos, lo siguiente: *"existen ciertas entidades que sin ser personas jurídicas se ven vinculadas con el proceso; sus integrantes o gestores obran en éste por la calidad de que están revestidos y no en nombre propio aun cuando tampoco en nombre ajeno, precisamente porque la carencia de personería jurídica impide el concepto de representación, el cual implica necesariamente que se actúe en nombre de una persona natural o jurídica";* y de manera específica en torno a la fiducia mercantil que prevista en el artículo 1226 del C. de Co. se expresa procesalmente, bien como demandante o como demandado, por intermedio del fiduciario por disponerlo así la ley sustancial, para la protección y consecución de los fines del contrato.

A Sabiendas que los patrimonios autónomos no son personas jurídicas, para efectos de la debida conformación del extremo pasivo de una actuación administrativa o judicial, deben comparecer para todos los efectos legales por conducto de las sociedades fiduciarias que los administran; pero en ningún caso se entiende que la Fiduciaria actúa en nombre propio.

En relación con este tema, la ley 1564 de 2012, Código General del Proceso, dispuso:

“Artículo 53. Capacidad para ser parte.

Podrán ser parte en un proceso:

1. Las personas naturales y jurídicas.
2. **Los patrimonios autónomos.** (Subrayas y Negrilla fuera del texto)
3. El concebido, para la defensa de sus derechos.
4. Los demás que determine la ley.”

Por lo anterior, es preciso traer a colación la sentencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, del catorce (14) de febrero de dos mil seis (2006) Expediente No. 05001-3103-012-1999-1000-01, que al respecto dispone:

“Esta puntual referencia a los antecedentes de la fiducia mercantil, permite subrayar algunas de sus especiales características, de marcada incidencia en el asunto escrutado por la Corte, las cuales afloran de la definición consagrada en el artículo 1226 del Código de Comercio:

1.1.2.1. En primer lugar, implica la transferencia de los bienes fideicomitados por parte del fiduciante al fiduciario, quien, por tanto, adquiere la titularidad del derecho de propiedad, aunque nunca de manera plena, ni definitiva, stricto sensu (art. 1244 C. de Co.), sino en la medida necesaria para atender los fines establecidos primigeniamente por el fideicomitente (propiedad instrumental). En rigor, el fiduciario entonces no recibe –ni se le transfiere- un derecho real integral o a plenitud, a fuer de concluyente y con vocación de perpetuidad, no sólo porque en ningún caso puede consolidar dominio sobre los bienes objeto de la fiducia, ni ellos forman parte de su patrimonio (arts. 1227 y 1233 ib.), sino porque esa transferencia, de uno u otro modo, está condicionada por el fiduciante, quien no sólo determina el radio de acción del fiduciario, sino que es la persona –o sus herederos- a la que pasara nuevamente el dominio, una vez termine el contrato, salvo que el mismo fideicomitente hubiere señalado otra cosa (art. 1242 ib.).

Esa particularísima transferencia del dominio, esa singular forma de recibir el fiduciario la propiedad, explica que el legislador hubiere previsto que, por regla, los bienes fideicomitados constituirían un patrimonio autónomo –o especial para otros- afecto a la finalidad prevista en la fiducia (art. 1233 C. de Co.), cuyo titular formal es el fiduciario, aunque no puede desconocerse que, mutatis mutandis, “bajo ciertas condiciones y limitaciones” subsiste una titularidad en el constituyente, “en cuyo patrimonio pueden considerarse, en ocasiones, los bienes fideicomitados, los cuales, inclusive, pueden regresar a dicho constituyente”, como lo precisan las actas de la referida Comisión Redactora del Proyecto de Código de Comercio de 1958¹, muy útiles para reconstruir la intentio del legislador mercantil.

Por eso la Corte, en lozana jurisprudencia, puntualizó que el fiduciario “es quien se expresa en todo lo que concierne con el patrimonio autónomo, al cual, desde esa perspectiva, no le falta entonces un sujeto titular del mismo así lo sea de un modo muy peculiar” (se subraya; cas. civ. de 3 de agosto de 2005; exp.: 1909), pues bien “especial” es la titularidad del derecho, como en el mismo fallo se reconoció, acogiendo lo que sobre el punto afirma un sector de la doctrina vernácula.

1.1.2.2. En segundo lugar, destaca la ley precisó el contenido de la obligación del fiduciario: administrar o enajenar los bienes fideicomitados (art. 1234 ib.), pero no impuso limitación alguna en lo tocante con el

1 Proyecto de Código de Comercio. Ob cit. T. II. Pág. 291.

propósito de la fiducia, de suerte que este puede ser delineado con libertad por el fideicomitente, desde luego que no en términos absolutos, como quiera que siempre deberán respetarse los límites impuestos por la Constitución, la ley, el orden público y las buenas costumbres (arts. 16 y 1524 inc. 2 C.C.).

Por su importancia en el sub lite, conviene señalar que esa finalidad determinada por el constituyente, es la que hace de la fiducia mercantil un negocio jurídico dinámico, amén que “elástico”, en la medida en que puede servir para múltiples propósitos, como se evidencia en algunas de sus modalidades: fiducias de inversión, inmobiliaria, de administración, en garantía, etc., todas ellas manifestaciones de un negocio jurídico dueño de una propia y singular fisonomía, a la vez que arquitectura, que no puede ser confundido con otras instituciones, como el mandato, la estipulación para otro, o incluso el encargo fiduciario, como recientemente lo señaló esta Sala (Sent. de noviembre de 2005; exp.: 03132-01).”

Así mismo, es preciso traer a colación la sentencia SU143/20 de la Sala de plena de la Corte Constitucional, del trece (13) de mayo de dos mil veinte (2020) Expediente T-7.478.061, que al respecto dispone:

Sobre el particular, la Sala aclara el alcance de las relaciones de las fiduciarias y del patrimonio autónomo, de la siguiente forma:

Acorde con el título XI del Código de Comercio y su decreto reglamentario D-1049 de 2006, el contrato de fiducia mercantil es un acuerdo de voluntades² por medio del cual una persona (fiduciante) transfiere a otra (fiduciaria) unos bienes determinados (patrimonio autónomo), con la obligación, por parte de la fiduciaria de administrarlos o de enajenarlos para cumplir una determinada finalidad. Al ser personas independientes sus patrimonios están separados de conformidad con las siguientes normas:

FIDUCIARIA	PATRIMONIO AUTÓNOMO
C.Co. ART. 1233. SEPARACIÓN DE BIENES FIDEICOMITIDOS. Para todos los efectos legales, los bienes fideicomitidos deberán mantenerse separados del resto del activo del fiduciario y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, y forman un patrimonio autónomo afecto a la finalidad contemplada en el acto constitutivo.	C.Co. ART. 1227. OBLIGACIONES GARANTIZADAS CON LOS BIENES ENTREGADOS EN FIDEICOMISO. Los bienes objeto de la fiducia no forman parte de la garantía general de los acreedores del fiduciario y sólo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida.
C.Co. ART. 1234. OTROS DEBERES INDELEGABLES DEL FIDUCIARIO. Son deberes indelegables del fiduciario, además de los previstos en el acto constitutivo, los siguientes: (...) 2) Mantener los bienes objeto de la fiducia separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios ³ .	C.Co. ART. 1238. PERSECUCIÓN DE BIENES OBJETO DEL NEGOCIO FIDUCIARIO. Los bienes objeto del negocio fiduciario no podrán ser perseguidos por los acreedores del fiduciante, a menos que sus acreencias sean anteriores a la constitución del mismo. Los acreedores del beneficiario solamente podrán perseguir los

² Código de Comercio, artículo 1239. CONCEPTO DE LA FIDUCIA MERCANTIL. “La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o mas bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario. // Una persona puede ser al mismo tiempo fiduciante y beneficiario. // Solo los establecimientos de crédito y las sociedades fiduciarias, especialmente autorizados por la Superintendencia Bancaria, podrán tener la calidad de fiduciarios”.

³ De igual modo, el Decreto 1049 de 2006 aclara en su artículo 1° sobre los derechos y deberes del fiduciario que. “Los patrimonios autónomos conformados en desarrollo del contrato de fiducia mercantil, aún cuando no son personas jurídicas, se constituyen en receptores de los derechos y obligaciones legal y convencionalmente derivados de los actos y contratos celebrados y ejecutados por el fiduciario en cumplimiento del contrato de fiducia. // El fiduciario, como vocero y administrador del patrimonio autónomo, celebrará y ejecutará diligentemente todos los actos jurídicos necesarios para

	<i>rendimientos que le reporten dichos bienes.// El negocio fiduciario celebrado en fraude de terceros podrá ser impugnado por los interesados.</i>
--	---

III. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Solicito respetuosamente a su Despacho que se tomen en consideración los siguientes fundamentos:

A.- FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR EL EXTREMO PASIVO.

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.

Es menester informar al Despacho que la sociedad CALVANCANTI CONSTRUCCIONES SAS, la sociedad TRAZOS URBANOS S.A.S., ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO S.A. en calidad de fideicomitentes, y ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en calidad de fiduciario, mediante documento privado de fecha de 5 de marzo de 2015, suscribieron un contrato de fiducia mercantil de administración constitutivo del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY.**

Posteriormente, El día 25 de noviembre de 2015, la sociedad TRAZOS URBANOS S.A.S. denominada CEDENTE, y la sociedad CALVANCANTI CONSTRUCCIONES SAS, denominada CESIONARIO, suscribieron un contrato de cesión de posición contractual de fideicomitente y beneficiario en el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY.**

Posteriormente, El día 13 de enero de 2017, la sociedad ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO S.A. denominada CEDENTE, y la sociedad CALVANCANTI CONSTRUCCIONES SAS, denominada CESIONARIO, suscribieron un contrato de cesión de posición contractual de fideicomitente y beneficiario en el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY.**

El objeto del contrato establece:

*lograr la finalidad del fideicomiso, comprometiendo al patrimonio autónomo dentro de los términos señalados en el acto constitutivo de la fiducia. **Para este efecto, el fiduciario deberá expresar que actúa en calidad de vocero y administrador del respectivo patrimonio autónomo. En desarrollo de la obligación legal indelegable establecida en el numeral 4 del artículo 1234 del Código de Comercio, el fiduciario llevará además la personería del patrimonio autónomo en todas las actuaciones procesales de carácter administrativo o jurisdiccional que deban realizarse para proteger y defender los bienes que lo conforman contra actos de terceros**, del beneficiario o del constituyente, o para ejercer los derechos y acciones que le correspondan en desarrollo del contrato de fiducia (resaltado fuera de texto). // Parágrafo. El negocio fiduciario no podrá servir de instrumento para realizar actos o contratos que no pueda celebrar directamente el fideicomitente de acuerdo con las disposiciones legales".*

2. CLAUSULA SEGUNDA. OBJETO: El presente contrato tiene por objeto que **ACCION** como vocera del FIDEICOMISO que se constituye en virtud del presente contrato, realice las siguientes gestiones:

- 2.1. Reciba de **EL FIDEICOMITENTE CAVALCANTI**, de **LOS BENEFICIARIOS DE AREA**, los recursos necesarios para la ejecución del **PROYECTO**.
- 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, los cuales se aportarán a título de fiducia mercantil.
- 2.3. Por instrucción del **EL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS**, incluir al FIDEICOMISO como deudor para los créditos necesarios para el desarrollo de **PROYECTO**.
- 2.4. Permitir que sobre los **INMUEBLES**, el **FIDEICOMITENTE CAVALCANTI**, **EL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS**, **EL FIDEICOMITENTE MENSULA** y **EL FIDEICOMITENTE ESTRATEGIAS**, desarrollen por su cuenta y riesgo el **PROYECTO**, bajo su exclusiva responsabilidad técnica, financiera y administrativa, con arreglo a lo dispuesto en este contrato y bajo el alcance y funciones que cada uno desempeñe.
- 2.5. Que **ACCION** proceda al registro contable de las mejoras y de aquellos costos que sean cubiertos por el FIDEICOMITENTE CAVALCANTI, de conformidad con las indicaciones que le dé el FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS.
- 2.6. Que **ACCION** 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 de conformidad con las instrucciones del **FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS** para el desarrollo del **PROYECTO** con las autorizaciones referidas anteriormente. En el evento en que no se den las condiciones dentro del término que se ha establecido para el inicio de la **FASE OPERATIVA** del **PROYECTO**, **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**.
- 2.7. Transferir a los **BENEFICIARIOS DE AREA** las respectivas unidades inmobiliarias de conformidad con lo pactado en los respectivos **CONTRATOS DE VINCULACION**, y procederá con los pagos a los **BENEFICIOS** que haya lugar de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
- 2.8. Realice los giros dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha en que los solicite **EL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS**, previa autorización del **INTERVENTOR**, en los términos establecidos en el presente contrato.
Proceder, de acuerdo con las instrucciones que imparta al respecto el **FIDEICOMITENTE CAVALCANTI** a la adquisición de los inmuebles que se encuentren en poder de un fideicomisocuyo vocero es **ACCION** y a quien le asiste el derecho irrevocable de proceder con esta transferencia como vocera del citado fideicomiso.

PARÁGRAFO PRIMERO: En desarrollo del objeto del presente contrato, la **FIDUCIARIA** podrá realizar los actos de disposición y administración de los bienes que conforman el Patrimonio Autónomo, necesarios para el cumplimiento del mismo, quedando ampliamente facultada para la realización de todo acto o contrato necesario para lograr la finalidad prevista, siempre bajo la premisa de respetar los derechos del **FIDEICOMITENTE CAVALCANTI** y **EL BENEFICIARIO DE AREA**.

En virtud del objeto del contrato de fiducia mercantil constitutivo del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY**, los bienes inmuebles distinguidos con folios de matrícula inmobiliaria No. 060-36725, 060-116719, 060-45995, 060-14100, 060-52807 y 060-45999 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena, le fueron transferidos al Fideicomiso con NIT. 805.012.921-0 para el desarrollo del proyecto inmobiliario **SOHO BAY CARTAGENA**.

Nótese Señor Juez, que de la sola lectura del objeto del contrato de fiducia mercantil constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY**, mi representada es la

responsable de mantener la titularidad jurídica de los bienes inmuebles transferidos al aludido fideicomiso, administrar los recursos de dinero que le sean transferidos por la sociedad FIDEICOMITENTE y por los BENEFICIARIOS DE ÁREA para el desarrollo del proyecto inmobiliario, y transferir a los BENEFICIARIOS DE ÁREA vinculados al **FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY** las unidades resultantes del proyecto, pero en ningún caso ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en nombre propio ni como vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY** es ni constructor, ni promotor, ni comercializador, ni supervisor, ni gerente, ni interventor, ni gerente de obra, en relación con el proyecto inmobiliario.

Manifestado lo anterior Señor Juez, habiendo expuesto los aspectos fundamentales del contrato de fiducia mercantil, el contexto normativo y operativo de los Fideicomisos y el papel que desempeña la Fiduciaria, para este caso, ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY**, y la labor que desempeña la sociedad FIDEICOMITENTE dentro del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL, nótese que la sociedad demandante dirige su demanda a su vez en contra de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en nombre propio.

Resulta importante aclarar que todas las actuaciones relacionadas con la ejecución del CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL se encuentran a cargo del patrimonio autónomo y NO a cargo de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como persona jurídica, razón por la cual, la presente demanda debió ser incoada directamente al **FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY** con NIT 805.012.921-0, y NO directamente a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. con NIT 800.155.413-6 en nombre propio, pues como se puede evidenciar en el CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL constitutivo del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY**, ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. lo hace en calidad de FIDUCIARIA, y esta, actúa única y exclusivamente como vocera y administradora de los aludidos fideicomisos.

Con el fin de darle mayor claridad al argumento expuesto, entraremos a continuación a analizar la naturaleza jurídica de la Fiduciaria y de los Fideicomisos por ésta administrados, lo que nos permitirá concluir con claridad que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como persona jurídica absolutamente independiente, no debe ser el sujeto pasivo de la presente demanda.

Tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, adjunto, este tipo de sociedades anónimas tienen por objeto social exclusivo las actividades de las sociedades de fiducia, entre ellas la celebración, como fiduciario, de contratos de fiducia mercantil. Así las cosas y para ilustrar mejor, debe precisarse que la fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona llamada fiduciante o fideicomitente transfiere uno o más bienes especificados a otra llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos, para cumplir una finalidad determinada por el fideicomitente, en provecho de éste o un tercero llamado beneficiario.

Ahora bien, bajo el entendido de que los patrimonios autónomos no son personas jurídicas, para efectos de la debida conformación del extremo pasivo de una actuación administrativa o judicial, deben comparecer para todos los efectos legales por conducto de las sociedades fiduciarias que los administran; PERO EN NINGÚN CASO SE ENTIENDE QUE LA FIDUCIARIA ACTÚA EN NOMBRE PROPIO.

En relación con este tema, la Ley 1564 de 2012 dispuso:

“Artículo 53. Capacidad para ser parte.

Podrán ser parte en un proceso:

1. Las personas naturales y jurídicas.
- 2. Los patrimonios autónomos.** (Subrayas y Negrilla fuera del texto)
3. El concebido, para la defensa de sus derechos.
4. Los demás que determine la ley.”

En virtud de los argumentos antes presentados, es claro que la demanda de la referencia presentada por la aquí demandante BLANCA CECILIA SALINAS TEJADA, carece de los presupuestos de procedibilidad mínimos para ser resuelto por el Despacho, razón por la cual, deberá rechazarse.

Con relación al tema de la legitimación en la causa, la sección segunda del Honorable Consejo de Estado, en sentencia del 25 de marzo de 2010 expediente 05001-23-31-000-2000-02571-01 (1275-08), M.P. Dr. Gustavo Eduardo Gómez Aranguren, sostuvo:

“...En reciente jurisprudencia, esta Corporación ha manifestado en cuanto a la legitimación en la causa, que la misma no es constitutiva de excepción de fondo sino que se trata de un presupuesto necesario para proferir sentencia de mérito favorable bien a las pretensiones del demandante, bien a las excepciones propuestas por el demandado. (...); dicha vertiente de la legitimación procesal se traduce en facultar a los sujetos litigiosos para intervenir en el trámite del plenario y para ejercer sus derechos de defensa y de contradicción; pues la existencia de tal relación constituye condición anterior y necesaria para dictar sentencia de mérito favorable a una o a otra...”

Igualmente, por expresa disposición legal del Artículo 2.5.2.1.1 del Decreto 2.555 de 2010 que reglamentó los artículos 1.233 y 1.234 del Código de Comercio, corresponde a la Entidad Fiduciaria ser la vocera y administradora del Patrimonio Autónomo, toda vez que, éste último carece de personería jurídica por mandato legal.

“Artículo 2.5.2.1.1 Derechos y deberes del fiduciario.

Los patrimonios autónomos conformados en desarrollo del contrato de fiducia mercantil, aun cuando no son personas jurídicas, se constituyen en receptores de los derechos y obligaciones legales y convencionalmente derivados de los actos y contratos celebrados y ejecutados por el fiduciario en cumplimiento del contrato de fiducia. (subraya y negrita fuera de texto).

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

actúa en calidad de vocero y administrador del respectivo patrimonio autónomo. (subraya y negrita fuera de texto).

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

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

Para una mayor ilustración del Despacho sobre los aspectos procesales de los Patrimonios Autónomos, traemos a colación lo señalado por la Circular 046 de 2008, proferida por la Superintendencia Financiera de Colombia que señala, al hacer referencia al alcance del artículo 1.232 del Código de Comercio, lo siguiente en relación con los aspectos procesales:

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

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

“Artículo 102. Modificado por la Ley 223 de 1.995, artículo 81. **CONTRATOS DE FIDUCIA MERCANTIL.** Para la determinación del impuesto sobre la renta en los contratos de fiducia mercantil se observarán las siguientes reglas:

5. Numeral modificado por la Ley 488 de 1998, artículo 82. Con relación a cada uno de los patrimonios autónomos bajo su responsabilidad, los fiduciarios están obligados a cumplir las obligaciones formales señaladas en las normas legales para los contribuyentes, los retenedores y los responsables, según sea el caso. **Para tal efecto, se le asignará un NIT diferente al de la sociedad fiduciaria, que identifique en forma global a todos los fideicomisos que administre.”**

Para el efecto ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., se identifica con el NIT. 800.155.413-6, y sus distintos patrimonios autónomos se identifican con el NIT. 805.012.921-0., entre ellos el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY.

Ahora bien señor Juez, nótese que lo anteriormente expuesto, es de pleno conocimiento de la parte actora, pues a lo largo del escrito de la demanda, manifiesta que ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. actúa como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY**.

“HECHOS”

(...)

- 9) Que el FIDEICOMISO INMOBILAIRIO SOHO BAY, en su calidad de patrimonio autónomo esta identificado con el numero 51565 FA - 3033 y NIT. 805.012.921 - 0 y su administración y vocería la tiene la FIDUCIARIA SOCIEDAD ACCION FIDUCIARIA SA.

(...)

Por lo que no se entiende Señor Juez, el por qué la parte actora instauró la demanda a su vez en contra de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. con el NIT. 800.155.413-6, y no directamente en contra el patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY** identificado con NIT. 805.012.921-0, cuando es de su pleno conocimiento la labor que desempeña mi representada, únicamente como vocera y administradora del aludido fideicomiso.

Ahora bien, en línea con lo anterior Señor Juez, y en concordancia con las mencionadas estipulaciones contractuales del Contrato de Fiducia Mercantil, 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 los **FIDEICOMISOS** 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 TRIVENTO, 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:

✓ 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.

- 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.

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 *preventa* 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**.

Se anexa la cartilla NEGOCIOS FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS de la Superintendencia Financiera de Colombia para mayor ilustración proyectos inmobiliarios en esquema fiduciario

En ese orden de ideas, queda plenamente comprobado, que mi representada ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., actúa única y exclusivamente como vocera y administradora del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY**, por lo que respetuosamente solicito desvincular de la presente demanda a Acción sociedad Fiduciaria S.A. en nombre propio identificada con NIT. 800.155.413-6.

IV. OBJETO DEL RECURSO

PRIMERO: Solicito respetuosamente al Despacho revocar el auto admisorio de la demanda, por las razones anteriormente expuestas.

SEGUNDO: En el evento que el Despacho resuelva mantener el auto admisorio de la demanda, se solicita se desvincule de la presente acción, a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. con NIT. 800.155.413-6, como persona jurídica a título institucional.

V. PRUEBAS

1. Contrato de fiducia mercantil
2. Rut Acción Sociedad Fiduciaria S.A.
3. Rut Patrimonios Autónomos.
4. Cartilla de Negocios Inmobiliarios.

VI. NOTIFICACIONES

El suscrito y **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** recibirá notificaciones en la Calle 85 No. 9-65 de la ciudad de Bogotá. E-mail. notijudicial@accion.com.co.

Respetuosamente,



DANIEL EDUARDO ARDILA PAEZ
APODERADO ESPECIAL DE
ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
EN NOMBRE PROPIO IDENTIFICADA CON NIT 800.155.413-6
Y EN SU CALIDAD DE VOCERA
Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY,
IDENTIFICADO CON NIT 805.012.921-0

3093

CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DE FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO EN EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY CARTAGENA DE INDIAS CELEBRADO ENTRE TRAZOS URBANOS S.A.S. COMO CEDENTE Y CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S. COMO CESIONARIO

Entre los suscritos a saber: **JUAN RICARDO CASTILBLANCO GARCÍA**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.870.660, quien obra en su condición de representante legal de la sociedad **CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S.** (Nit.900.591.293-0), sociedad legalmente constituida de conformidad con las leyes de la República de Colombia, por documento privado de fecha 29 de enero de 2013, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta, quien en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE CESIONARIO**, de una parte y de otra, **LUCAS GÓMEZ CUARTAS**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.315.812, quien obra en su condición de representante legal de la sociedad **TRAZOS URBANOS S.A.S.** (Nit. 900.769.797-7), sociedad debidamente constituida de conformidad con las leyes de la República de Colombia, por documento privado de fecha 1º de septiembre de 2014, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Medellín que se adjunta, quien en adelante y para todos los efectos se denominará **EL FIDEICOMITENTE GERENTE CEDENTE**, manifiestan que celebran el presente **CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL**, que se registrá por las siguientes cláusulas, previas las siguientes

CONSIDERACIONES

- a. Que las sociedades **CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S.**; **TRAZOS URBANOS S.A.S.**, **MENSULA S.A.** y **ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO S.A.**, en calidad de **FIDEICOMITENTES**, suscribieron un contrato de fiducia con **ACCIÓN FIDUCIARIA S.A.**, de fecha 5 de marzo de 2.015, a través del cual se constituyó el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY CARTAGENA DE INDIAS**.
- b. Que de acuerdo con lo establecido en el contrato de fiducia, cada uno de los Fideicomitentes mencionados en el literal a) anterior, contrajo para con el Fideicomiso así constituido, la obligación de aportar ciertas actividades tendientes a llevar a cabo un proyecto de construcción denominado Soho Bay, a llevarse a cabo en unos inmuebles ubicados en el Barrio Cielomar de la ciudad de Cartagena, identificados con los folios de matricula inmobiliaria números 060-36725/060-116719

Vo. Bo. ESCRITURACIÓN



[Handwritten signature and scribbles]

CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DE FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO EN EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY CARTAGENA DE INDIAS CELEBRADO ENTRE TRAZOS URBANOS S.A.S. COMO CEDENTE Y CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S. COMO CESIONARIO

060-45995, 060-14100, 060-52807 y 060-45999 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.

- c. Que por el aporte de las actividades a que los Fideicomitentes se obligaron en el contrato de fiducia, tendrán derecho, cada uno de ellos, a percibir del **FIDEICOMISO** los beneficios que expresamente se dejaron establecidos en el contrato de fiducia, en la forma y términos acordados en dicho contrato de fiducia.
- d. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE CEDENTE**, de acuerdo con lo establecido en el contrato de fiducia, contrajo específicamente las obligaciones que se indican en la cláusula Octava, numerales 8.2.1 a 8.2.65, además de las obligaciones que a su cargo quedaron establecidas en otras cláusulas del contrato.
- e. En la cláusula séptima, numeral 7.5., se dejó establecido el beneficio que al **FIDEICOMITENTE GERENTE CEDENTE** le correspondía por su participación en el **FIDEICOMISO**.
- f. En reuniones llevadas a cabo entre **EL FIDEICOMITENTE GERENTE CEDENTE** y **EL FIDEICOMITENTE GERENTE CESIONARIO**, se acordó que la sociedad **TRAZOS URBANOS S.A.S.** le cediera su posición contractual en el **FIDEICOMISO** a la sociedad **CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S.**, acuerdo que las partes instrumentalizan a través de la celebración del presente contrato de cesión de la condición de Fideicomitente dentro del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY CARTAGENA DE INDIAS**, el cual se ha de regir por las siguientes:

CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMERA.- PARTES: Son partes del presente contrato de cesión:

1. **EL FIDEICOMITENTE GERENTE CEDENTE:** La sociedad **TRAZOS URBANOS S.A.S.** identificada al inicio del presente contrato.



CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DE FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO EN EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY CARTAGENA DE INDIAS CELEBRADO ENTRE TRAZOS URBANOS S.A.S. COMO CEDENTE Y CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S. COMO CESIONARIO

2. EL FIDEICOMITENTE GERENTE CESIONARIO: La sociedad CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S., identificada al inicio del presente contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA.- OBJETO: El FIDEICOMITENTE GERENTE CEDENTE cede al FIDEICOMITENTE GERENTE CESIONARIO, en cumplimiento de los acuerdos a los cuales han llegado, el ciento por ciento (100%) de los derechos y obligaciones que como Fideicomitente y Beneficiario le corresponden en el contrato de fiducia mercantil celebrado mediante documento privado de fecha cinco (5) de marzo de dos mil quince (2.015) (CONTRATO CEDIDO), todo lo anterior de conformidad a lo establecido en el artículo 887 del Código de Comercio; en tal sentido el FIDEICOMITENTE GERENTE CESIONARIO adquiere la totalidad de los derechos y contrae la totalidad de las obligaciones que en el mencionado contrato de fiducia tiene como Fideicomitente y Beneficiario El FIDEICOMITENTE GERENTE CEDENTE.

CLÁUSULA TERCERA.- DECLARACIÓN: El FIDEICOMITENTE GERENTE CEDENTE, garantiza que el CONTRATO CEDIDO se encuentra exento de cualquier vicio que pueda afectar su existencia o integridad.

CLÁUSULA CUARTA.- ALCANCE DE LA CESIÓN: El FIDEICOMITENTE GERENTE CESIONARIO por el hecho de la presente cesión, contrae de pleno derecho, la totalidad de las obligaciones, deberes y derechos contenidos en el CONTRATO CEDIDO, que con anterioridad estaban radicados en cabeza del FIDEICOMITENTE GERENTE CEDENTE, produciendo igualmente la cesión de las acciones, privilegios y beneficios legales inherentes a la naturaleza y condiciones del contrato. El FIDEICOMITENTE GERENTE CESIONARIO declara conocer plenamente el CONTRATO DE FIDUCIA del cual emanan los derechos y obligaciones que se ceden.

CLÁUSULA QUINTA.- NOTIFICACIONES: Para todos los efectos del presente contrato, las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

El FIDEICOMITENTE GERENTE CEDENTE: Cra 29 D No. 6 A – 05. Mall Piazza Bella. Medellín.

El FIDEICOMITENTE GERENTE CESIONARIO: Cra 19 B No. 109 – 09. Oficina 602. Bogotá D.C.



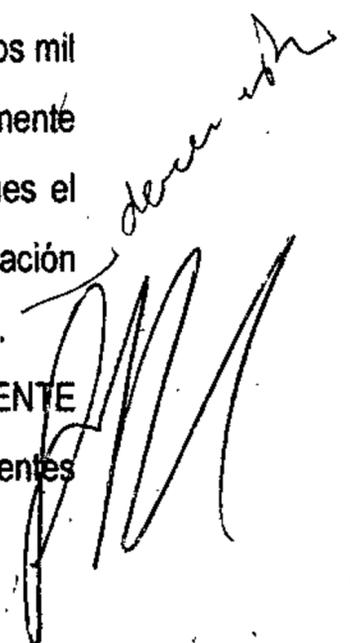
CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DE FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO EN EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY CARTAGENA DE INDIAS CELEBRADO ENTRE TRAZOS URBANOS S.A.S. COMO CEDENTE Y CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S. COMO CESIONARIO

CLÁUSULA SEXTA.- EFECTOS: El presente contrato produce efectos entre las partes a partir de la fecha de su celebración y, con relación a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como contratante cedido, a partir de la fecha en la cual le sea notificada y aceptada por ella, para lo cual el FIDEICOMITENTE GERENTE CESIONARIO se obliga a adelantar las gestiones ante la Fiduciaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de firma del presente acuerdo de cesión so pena de entenderse incumplida la obligación del FIDEICOMITENTE GERENTE CESIONARIO.

CLÁUSULA SÉPTIMA.- IMPUESTOS Y COSTOS: Los impuestos, gastos y costos que eventualmente se deriven del presente contrato de cesión, serán cancelados por el fideicomitente Cesionario.

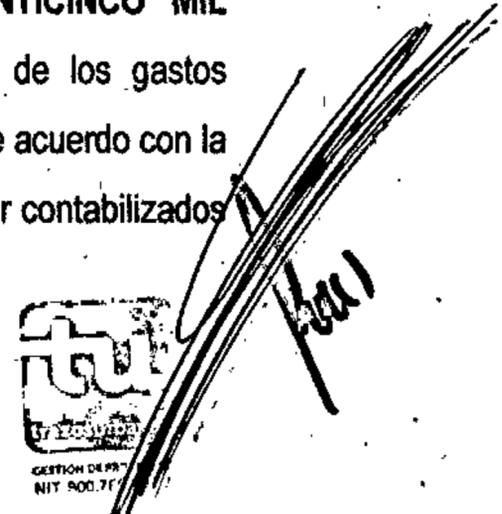
CLÁUSULA OCTAVA.- La cesión que consta en el presente documento, conlleva igualmente la cesión de todos los derechos y obligaciones que al FIDEICOMITENTE GERENTE CEDENTE le pudieran corresponder en el contrato de Colaboración Empresarial suscrito el día veintiocho (28) de enero de dos mil quince (2.015), a favor del FIDEICOMITENTE GERENTE CESIONARIO; contrato del cual igualmente forman parte las sociedades Ménsula S.A. y Estrategias Comerciales y de Mercadeo S.A., a quienes el FIDEICOMITENTE GERENTE CESIONARIO informó previamente de esta cesión, y obtuvo autorización por escrito de cada una de ellas, documentos que se anexan a este contrato y hace parte integral de él.

CLAUSULA NOVENA: Al momento de la celebración del presente contrato, EL FIDEICOMITENTE GERENTE CESIONARIO hace entrega a EL FIDEICOMITENTE GERENTE CEDENTE de las siguientes sumas, por los conceptos que a continuación se establecen:

decer


así

9.1. La suma de **DOSCIENTOS DIECINUEVE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTICINCO MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y OCHO Pesos Mcte (\$219.425.698,00)**, como reembolso de los gastos efectuados por EL FIDEICOMITENTE GERENTE CEDENTE por cuenta del PROYECTO, de acuerdo con la relación que con sus soportes se adjunta al presente contrato, a efectos de que puedan ser contabilizados


GESTION DE PR
NIT 900.71

CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DE FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO EN EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY CARTAGENA DE INDIAS CELEBRADO ENTRE TRAZOS URBANOS S.A.S. COMO CEDENTE Y CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S. COMO CESIONARIO

como mejoras del proyecto (gastos preoperativos) una vez se dé inicio a la construcción del mismo, sumas que se declaran recibidas a entera satisfacción

9.2. La suma de **CIENTO OCHENTA Y CINCO MILLONES** de Pesos Mcte (\$185.000.000.00), que el **FIDEICOMITENTE GERENTE CESIONARIO** entrega al **FIDEICOMITENTE GERENTE CEDENTE** a título de cesión como **FIDEICOMITENTE GERENTE CEDENTE**, sumas que se declaran recibidas a entera satisfacción

9.3. La suma de quince millones de pesos Mcte (\$15.000.000,00) a título de cesión, que el **FIDEICOMITENTE GERENTE CESIONARIO** pagará al **FIDEICOMITENTE GERENTE CEDENTE**, a la firma del presente contrato.

CLAUSULA DECIMA: EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD: con la suscripción del presente contrato de cesión el **FIDEICOMITENTE GERENTE CESIONARIO** asumirá de manera directa todas las obligaciones, derechos derivados de su nueva posición de gerente del proyecto Soho Bay, declarando al **FIDEICOMITENTE GERENTE CEDENTE** libre de toda responsabilidad frente a la fiducia, los beneficiarios de área y los terceros que puedan tener relación directa e indirecta con el proyecto. El presente contrato tiene los efectos de transacción a la luz del artículo 2469 del código civil colombiano.

En constancia de aceptación suscriben el presente contrato las partes que en el intervienen en la ciudad de Bogotá y Medellín, a los veinticinco (25) días del mes de noviembre del año dos mil quince (2015).

FIDEICOMITENTE GERENTE CEDENTE

LUCAS GÓMEZ CUARTAS
C.G. 71.315.812
Representante legal
TRAZOS URBANOS S.A.S.



CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DE FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO EN EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY CARTAGENA DE INDIAS CELEBRADO ENTRE TRAZOS URBANOS S.A.S. COMO CEDENTE Y CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S. COMO CESIONARIO

Nit. 900.769.797-7

FIDEICOMITENTE GERENTE CESIONARIO

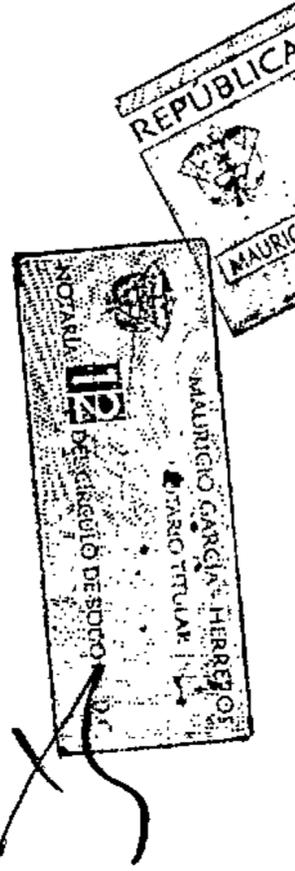

JUAN RICARDO CASTILBLANCO GARCÍA
C.C. 80.870.660
Representante legal
CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S.
Nit.900.591:293-0






CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DE FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO EN EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY CARTAGENA DE INDIAS

Entre los suscritos a saber: de una parte, **ANGELA PATRICIA GOMEZ CALDERON**, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 51.706.240, quien obra en su condición de representante legal suplente de la sociedad **ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO S.A.** (Nit. 830.068.483-8), sociedad debidamente constituida de conformidad con las leyes de la República de Colombia, por escritura pública número 00290 de fecha 25 de febrero de 2000 otorgada en la Notaría 39 de Bogotá, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta, quien en adelante y para todos los efectos se denominará **EL FIDEICOMITENTE CEDENTE**, y de otra parte, **JUAN RICARDO CASTILBLANCO GARCÍA**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.870.660, quien obra en su condición de representante legal de la sociedad **CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S.** (Nit.900.591.293-0), sociedad legalmente constituida de conformidad con las leyes de la República de Colombia, por documento privado de fecha 29 de enero de 2013, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta, quien en adelante se denominará **EL FIDEICOMITENTE CESIONARIO**, manifiestan que celebran el presente **CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL**, que se registrá por las siguientes cláusulas, previas las siguientes



CONSIDERACIONES

- a. Que las sociedades **CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S.**, **TRAZOS URBANOS S.A.S.**, **MENSULA S.A.** y **ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO S.A.**, en calidad de **FIDEICOMITENTES**, suscribieron un contrato de fiducia con **ACCIÓN FIDUCIARIA S.A.**, de fecha 5 de marzo de 2.015, a través del cual se constituyó el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY CARTAGENA DE INDIAS**.
- b. Que de acuerdo con lo establecido en el contrato de fiducia, cada uno de los Fideicomitentes mencionados en el literal a) anterior, contrajo para con el Fideicomiso así constituido, la obligación de aportar ciertas actividades tendientes a llevar a cabo un proyecto de construcción denominado Soho Bay, a llevarse a cabo en unos inmuebles ubicados en el Barrio Cielomar de la ciudad de Cartagena, identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 060-36725, 060-116719, 060-45995, 060-14100, 060-52807 y 060-45999 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos



NANCY GARZON VASQUEZ
NOTARIA SESENTA Y CINCO DE BOGOTÁ D.C.
ENCARGADA

Vo. Bo. ESCRITURACIÓN
ACCIÓN FIDUCIARIA S.A.

545

NOTICE TO THE PUBLIC
The following information is being
provided to the public for their
information.

CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DE FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO EN EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY CARTAGENA DE INDIAS

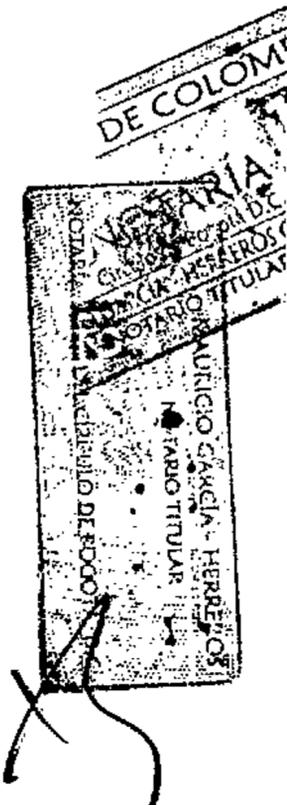
de Cartagena.

- c. Que por el aporte de las actividades a que los Fideicomitentes se obligaron en el contrato de fiducia, tendrán derecho, cada uno de ellos, a percibir del **FIDEICOMISO** los beneficios que expresamente se dejaron establecidos en el contrato de fiducia, en la forma y términos acordados en dicho contrato de fiducia.
- d. **EL FIDEICOMITENTE CEDENTE**, de acuerdo con lo establecido en el contrato de fiducia, contrajo específicamente las obligaciones que se indican en la cláusula Octava, además de las obligaciones que a su cargo quedaron establecidas en otras cláusulas del contrato.
- e. En la cláusula séptima, numeral 7.7., se dejó establecido el beneficio que al **FIDEICOMITENTE CEDENTE** le correspondía por su participación en el **FIDEICOMISO**.
- f. La sociedad **ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO S.A** cede su posición contractual, es decir su calidad de **FIDEICOMITENTE** y **BENEFICIARIO** en el **FIDEICOMISO** a la sociedad **CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S.**, acuerdo que las partes instrumentalizan a través de la celebración del presente contrato de cesión, el cual se ha de regir por las siguientes:

CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMERA.- PARTES: Son partes del presente contrato de cesión:

1. **EL FIDEICOMITENTE CEDENTE:** La sociedad **ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO S.A.** identificada al inicio del presente contrato.
2. **EL FIDEICOMITENTE CESIONARIO:** La sociedad **CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada al inicio del presente contrato.



NANCY GARZÓN VÁSQUEZ
 NOTARIA SESENTA Y CINCO DE BOGOTÁ D.C.
 INSCRIPCIÓN

alt



(S) CENTRAL BANK OF INDIA
MUMBAI
RESERVE BANK OF INDIA
MUMBAI

100

CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DE FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO EN EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY CARTAGENA DE INDIAS

CLÁUSULA SEGUNDA.- OBJETO: El FIDEICOMITENTE CEDENTE cede al FIDEICOMITENTE CESIONARIO, en cumplimiento de los acuerdos a los cuales han llegado, el ciento por ciento (100%) de los derechos y obligaciones que como Fideicomitente y Beneficiario le corresponden en el contrato de fiducia mercantil celebrado mediante documento privado de fecha cinco (5) de marzo de dos mil quince (2.015) por medio del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo Inmobiliario SOHO BAY, todo lo anterior de conformidad a lo establecido en el artículo 887 del Código de Comercio; en tal sentido el FIDEICOMITENTE CESIONARIO adquiere la totalidad de los derechos y contrae la totalidad de las obligaciones que en el mencionado contrato de fiducia tiene como Fideicomitente y Beneficiario **EL FIDEICOMITENTE CEDENTE**; renunciado desde ya EL FIDEICOMITENTE CEDENTE, a realizar cualquier reclamación al FIDEICOMITENTE CESIONARIO, por los derechos aquí cedidos

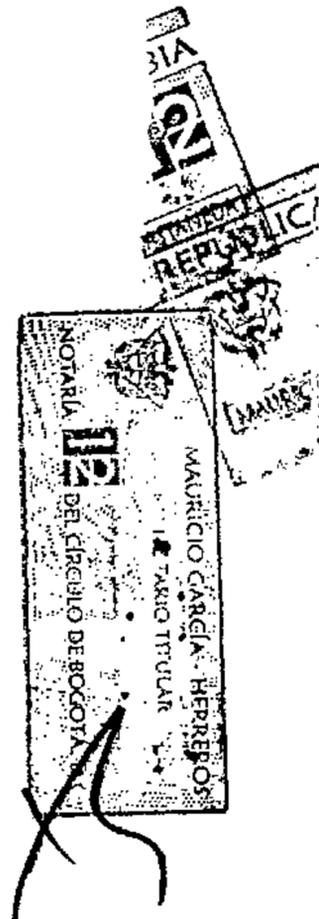
CLÁUSULA TERCERA.- DECLARACIÓN: El FIDEICOMITENTE CEDENTE, garantiza que el CONTRATO CEDIDO se encuentra exento de cualquier vicio que pueda afectar su existencia o integridad. EL FIDEICOMITENTE CESIONARIO, manifiesta que conoce y acepta los términos, modalidades, reglamentación legal derechos, obligaciones y condiciones del CONTRATO CEDIDO, del cual se deriva la posición contractual y los derechos que por el presente contrato se ceden, y que por lo tanto, se obliga al cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de dicho contrato quedando sujeto a sus reglas y obligaciones.

CLÁUSULA CUARTA.- ALCANCE DE LA CESIÓN: El FIDEICOMITENTE CESIONARIO por el hecho de la presente cesión, contrae de pleno derecho, la totalidad de las obligaciones, deberes y derechos contenidos en el CONTRATO CEDIDO, que con anterioridad estaban radicados en cabeza del FIDEICOMITENTE CEDENTE, produciendo igualmente la cesión de las acciones, privilegios y beneficios legales inherentes a la naturaleza y condiciones del contrato. **EL FIDEICOMITENTE CESIONARIO** declara conocer plenamente el **CONTRATO DE FIDUCIA** del cual emanan los derechos y obligaciones que se ceden.

CLÁUSULA QUINTA.- NOTIFICACIONES: Para todos los efectos del presente contrato, las partes recibirán notificaciones en las siguientes direcciones:

EL FIDEICOMITENTE CEDENTE: Calle 70 A No. 4-40 Bogotá D.C..

EL FIDEICOMITENTE CESIONARIO: Cra 19 B No. 109 - 09. Oficina 602. Bogotá D.C.



NANCY GARCÍA VÁSQUEZ
NOTARIA SESENTA CINCO DE BOGOTÁ D.C.
ENCARGADA



105

NOT A
RECORD

CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DE FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO EN EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY CARTAGENA DE INDIAS

CLÁUSULA SEXTA.- EFECTOS: El presente contrato produce efectos entre las partes a partir de la fecha de su celebración y, con relación a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como contratante cedido, a partir de la fecha en la cual le sea notificada y aceptada por ella, para lo cual el FIDEICOMITENTE CESIONARIO se obliga a adelantar las gestiones ante la Fiduciaria dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de firma del presente acuerdo de cesión.

PARAGRAFO PRIMERO. El FIDEICOMITENTE CESIONARIO se compromete a notificar a todos lo que se encuentren vinculados o que tengan la calidad de beneficiarios de área dentro del FIDEICOMISO SOHO BAY CARTAGENA DE INDIAS, de la presenta cesión, sin que por esto ACCIÓN FIDUCIARIA S.A no pueda legalizar la cesión de calidad de FIDEICOMITENTE BENEFICIARIO que se celebra en el presente documento.

CLÁUSULA SÉPTIMA.- IMPUESTOS Y COSTOS: Los impuestos, gastos y costos que eventualmente se deriven del presente contrato de cesión, serán cancelados por el fideicomitente Cesionario.

CLÁUSULA OCTAVA: La presente cesión se lleva a cabo sin costo alguno para ninguna de las partes.

CLAUSULA NOVENA: EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD: con la suscripción del presente contrato de cesión el FIDEICOMITENTE CESIONARIO asumirá de manera directa todas las obligaciones, derechos derivados de su nueva posición de constructor del proyecto Soho Bay, declarando al FIDEICOMITENTE CEDENTE libre de toda responsabilidad frente a la fiducia, los beneficiarios de área y los terceros que puedan tener relación directa e indirecta con el proyecto.

CLAUSULA DECIMA: 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 a la presente.

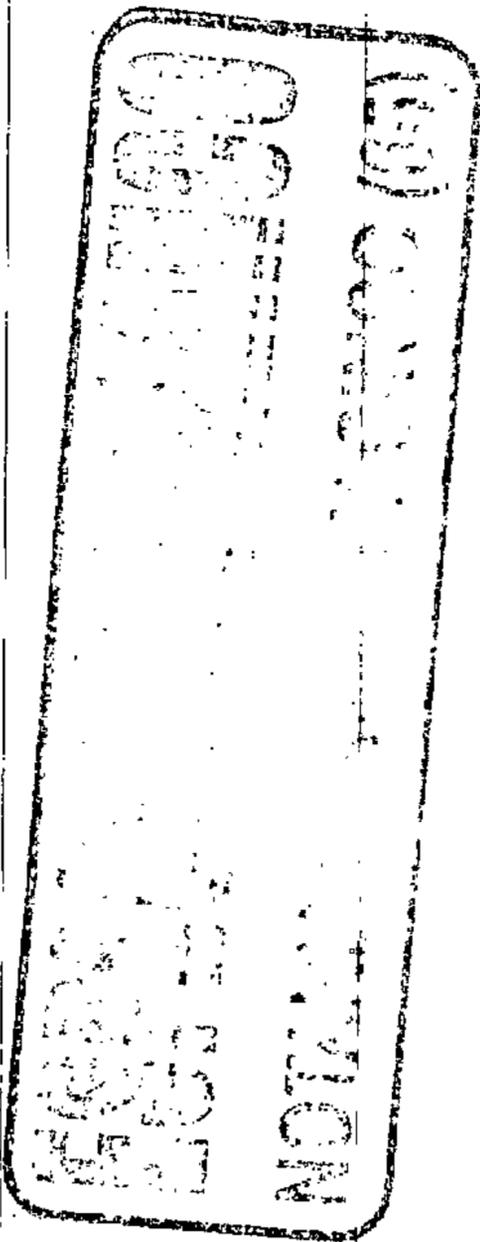
En constancia de aceptación suscriben el presente contrato las partes que en el intervienen en la ciudad de Bogotá, a los trece (13) días del mes de Enero del año dos mil diecisiete (2017).

DE COLOMBIA
NOTARIARIA
BOGOTÁ
GARCÍA - HERRERA
CESIONARIO TITULAR

NANCY GARCÍA VÁSQUEZ
NOTARIA SESENTA Y CINCO DE BOGOTÁ D.C.
ENCARGADA

DE COLOMBIA
NOTARIARIA
BOGOTÁ
GARCÍA - HERRERA
CESIONARIO TITULAR

Handwritten signature



15

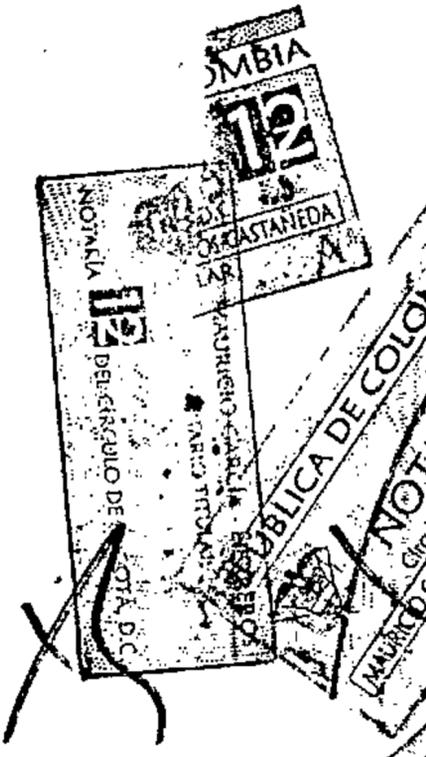


CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL DE FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO EN EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL CONSTITUTIVO DEL FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY CARTAGENA DE INDIAS



FIDEICOMITENTE CEDENTE

Angela Patricia Gomez Calderon
ANGELA PATRICIA GOMEZ CALDERÓN
C.C. 51.706.240
Representante Legal Suplente
ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO S.A.
Nit. 830.068.483-8



FIDEICOMITENTE CESIONARIO

Juan Ricardo Castiblanco Garcia
JUAN RICARDO CASTIBLANCO GARCÍA
C.C. 80.870.660
Representante legal
CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S.
Nit. 900.591.293-0

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
Del Oficio de Bogotá

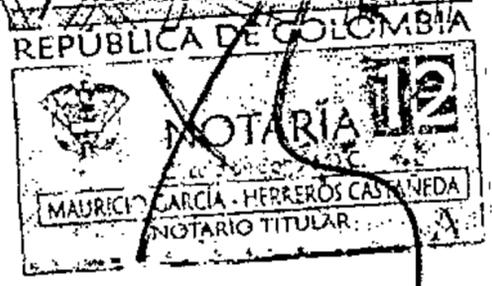
Compareció
CASTIBLANCO GARCIA JUAN RICARDO
Con C.C. 80870660

Y declaro que la firma que aparece en este documento es suya y el contenido del mismo es cierto.

Bogotá D.C.
25/07/2017 03:23:18 p.m.
www.notariaenlnsa.com

Firma Declarante
Firma Notarial

MAURICIO E. GARCIA HERREROS-CASTANEDA
NOTARIO 12 DE BOGOTÁ D.C.





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



15612

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el catorce (14) de julio de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Sesenta y Cinco (65) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

ANGELA PATRICIA GOMEZ CALDERON, identificado con la cédula de ciudadanía / NUIP #0051706240 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



8mulp9sep7gv

14/07/2017 - 15:20:22:233

Angela Patricia Gomez Calderon

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de CESION DE POSICION CONTRACTUAL.

Nancy Garzón Vásquez

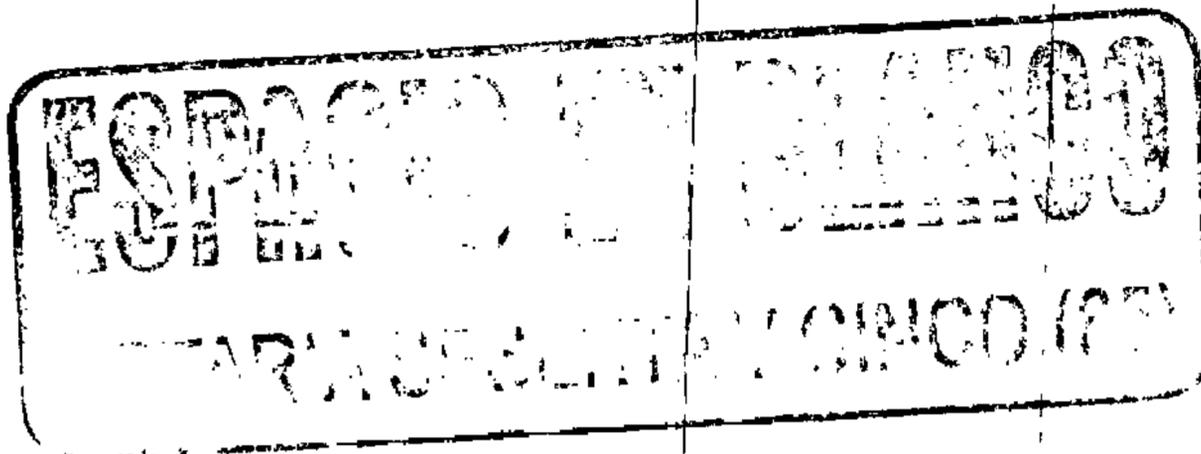


NANCY GARZÓN VÁSQUEZ

Notaria sesenta y cinco (65) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargada

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co

14 JUL 2017





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



19433

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el veinticinco (25) de julio de dos mil diecisiete (2017), en la Notaría Doce (12) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

RICARDO CASTIBLANCO CAVALCANTI, identificado con la cédula de ciudadanía-/ NUIP #0079430485 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----

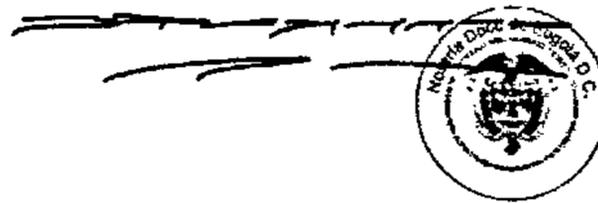


6gji0r2nco09

25/07/2017 - 15:38:52:350

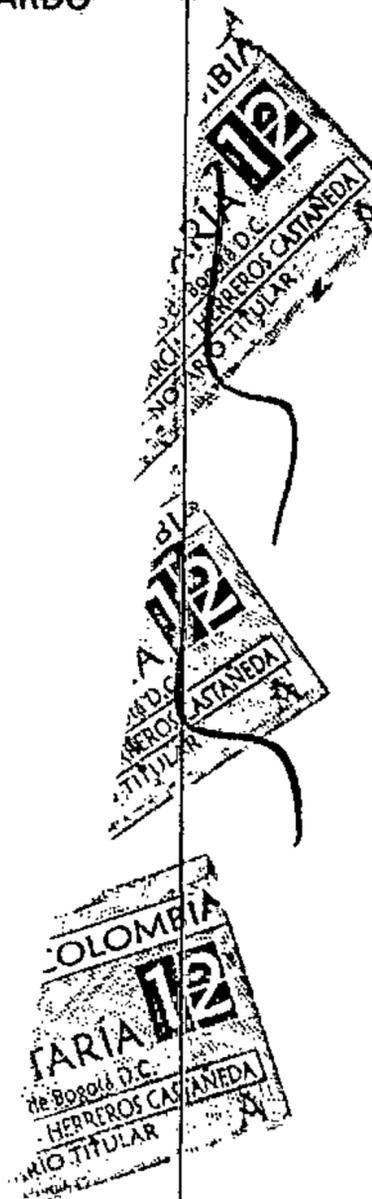
Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

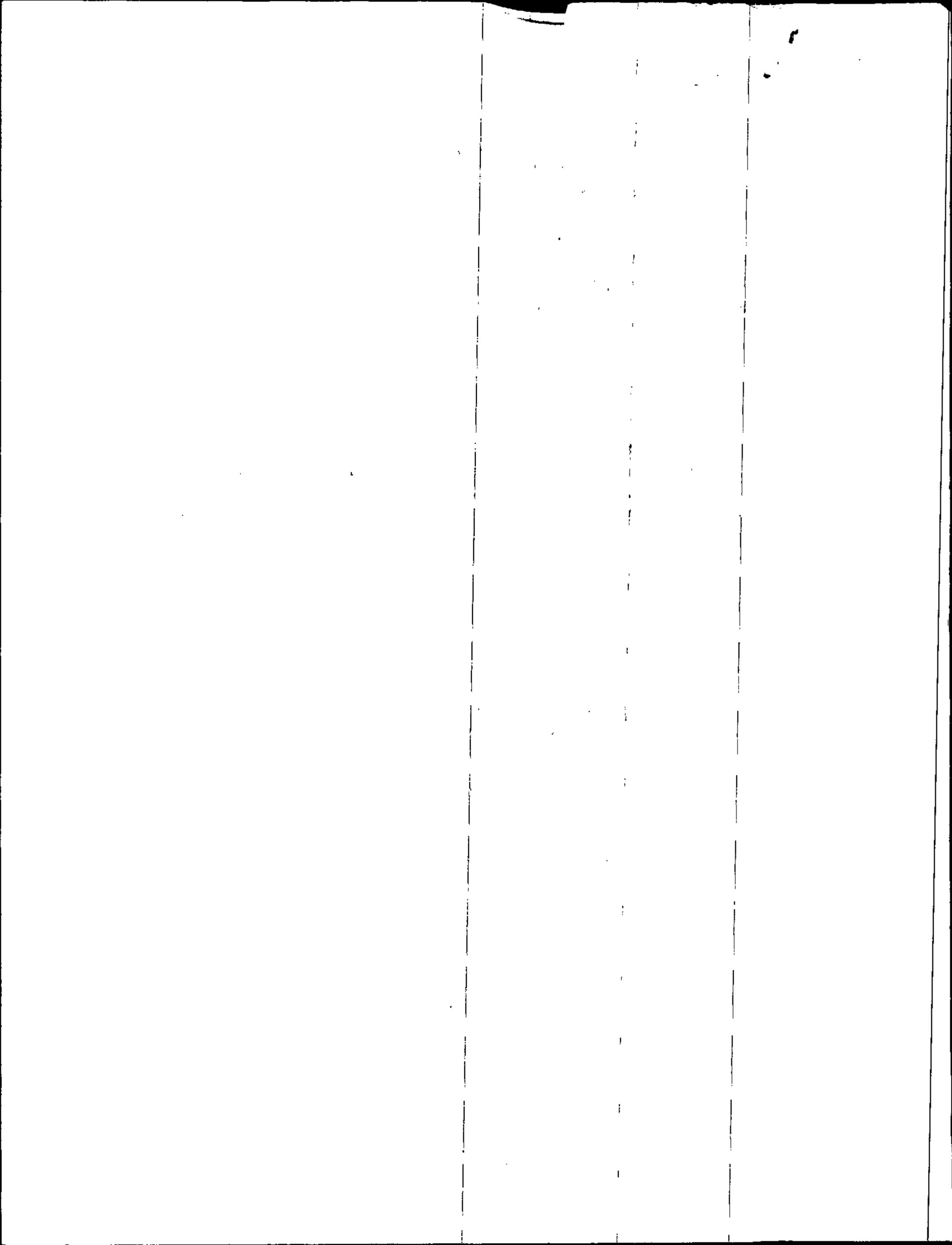
Este folio se asocia al documento de RECONOCIMIENTO, en el que aparecen como partes **RICARDO CASTIBLANCO** y que contiene la siguiente información RECONOCIMIENTO.



MAURICIO EDUARDO GARCÍA-HERREROS CASTAÑEDA
Notario doce (12) del Círculo de Bogotá D.C.

El presente documento puede ser consultado en la página web www.notariasegura.com.co







GESTIÓN DE PROYECTOS
NIT. 900.769.797-7



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN
FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAY**

JUAN RICARDO CASTIBLANCO GARCIA, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía 80.870.660 de Bogotá, domiciliado en la ciudad de Bogotá, obrando en su calidad de representante legal de la sociedad **CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante documento privado del 29 de enero de 2013 y debidamente registrada en la Cámara de Comercio de Bogotá, bajo el número 01705001 y Nit. 900.591.293-0, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, y quien en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE CAVALCANTI**.

LUCAS GÓMEZ CUARTAS mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía 71.315.812 de Medellín, domiciliado en la ciudad de Medellín, obrando en su calidad de representante legal de la sociedad **TRAZOS URBANOS S.A.S.**, sociedad legalmente constituida mediante documento privado del 1 septiembre de 2014, inscrita ante la Cámara de Comercio de Medellín, bajo el número 17148 y NIT. 900.769.797-7, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, y quien en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS**

JORGE HUMBERTO DÍAZ MORA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía 70.548.422 de Envigado, domiciliado en la ciudad de Medellín, obrando en su calidad de representante legal de la sociedad **MÉNSULAS.A.**, sociedad legalmente constituida mediante escritura pública 463 del 11 de febrero de 1988 de la Notaría 12 de Medellín, inscrita ante la Cámara de Comercio de Medellín bajo el número 1123, NIT. 800027617-3, con domicilio principal en la ciudad de Medellín, y quien en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE MENSULA**

ANGELA PATRICIA GÓMEZ CALDERÓN, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía 51.706.240 de Bogotá, domiciliada en Bogotá, obrando en su calidad de Representante Legal de **ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO S. A.**, sociedad comercial constituida mediante escritura pública No. 00290 del 25 de febrero de 2.000, otorgada en la Notaría 39 del Circulo de Bogotá, y debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, bajo el número 00718744, NIT. 830.068.483-8, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, dirección Calle 70ª No. 4-40, y quien en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE ESTRATEGIAS**.

OMAR EDUARDO SUAREZ GÓMEZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.919.570 de Cali, domiciliado en cra 11 # 93 a-82, obrando 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

APB
Ayza

AA



FIDEICOMISO RECURSOS SOHO BAY
Página 2 de 40

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 contrato se denominará ACCIÓN,

Mediante este documento proceden a celebrar el presente contrato de fiducia mercantil, previos los siguientes,

ANTECEDENTES

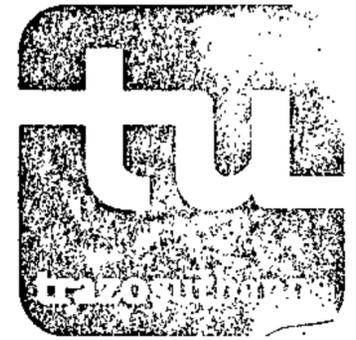
PRIMERO. Es interés de **LOSFIDEICOMITENTES** desarrollar un proyecto inmobiliario denominado **SOHO BAY**, en la ciudad de Cartagena, específicamente en los predios ubicados en el **BARRIO CIELOMAR** e identificados con folios de matrículas inmobiliarias No. 060-36725, 060-116719, 060-45995, 060-14100, 060-52807, 060-45999 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena que serán adquiridos por el presente fideicomiso, de conformidad con la instrucción que ha recibido **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**,

SEGUNDO. Se deja constancia que **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, se encuentra plenamente autorizada para proceder a transferir, los mencionados predios a favor del **FIDEICOMISO** que mediante el presente documento se constituye, al igual que ha autorizado a **LOSFIDEICOMITENTES** para el desarrollo del **PROYECTO** sobre los **INMUEBLES**.

De conformidad con los anteriores antecedentes, las partes proceden a suscribir el presente contrato de fiducia mercantil contenido en las siguientes:

CLAUSULAS

1. **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 INMOBILIARIO SOHO BAY CARTAGENA DE INDIAS**
 - 1.2. **ACCIÓN:** Es **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**
 - 1.3. **FIDEICOMITENTE CAVALCANTI:** Es la persona jurídica identificada como **CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S.**, quien estructuró el proyecto y quien adelantará las labores de direccionamiento general del **PROYECTO**, ejercerá las labores de control y autorización de operaciones en la forma que se describirá más adelante.



FIDEICOMISO RECURSOS SOHO BAY
Página 3 de 40

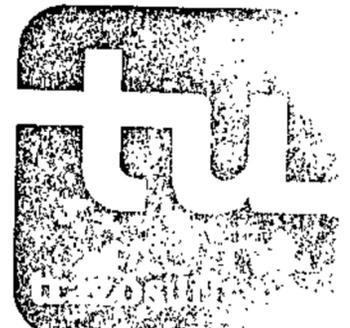
- 1.4. **FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS:** Es la persona jurídica identificada como **TRAZOS URBANOS S.A.S.**, quien estará encargada de la gestión del **PROYECTO**, y desarrollará las responsabilidades y funciones que más adelante se determinan, y deberá cumplir con las directrices del **FIDEICOMITENTE CAVALCANTI**.
- 1.5. **FIDEICOMITENTE MENSULA:** Es la persona jurídica identificada como **MENSULA S.A.**, quien asume la obligación del desarrollo del **PROYECTO**, directamente o con la participación de terceros, con las responsabilidades, funciones que más adelante se determinan y en las condiciones fijadas en este contrato.
- 1.6. **EL FIDEICOMITENTE ESTRATEGIAS:** Es la persona jurídica identificada como **ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO S.A.**, quien asume las responsabilidades y funciones que más adelante se determinan.
- 1.7. **BENEFICIARIOS:** Son los **FIDEICOMITENTES** en los términos establecidos en el presente contrato.
- 1.8. **BENEFICIARIOS DE ÁREA:** Son aquellas personas que mediante la firma del respectivo **CONTRATO 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 **LOS FIDEICOMITENTES** en el(los) **INMUEBLE(S)**. **LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA** no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo de **EL PROYECTO**, ni recibirán beneficio diferente al área específicamente determinada.
- 1.9. **BENEFICIARIO CAVALCANTI:** Es el mismo **FIDEICOMITENTE CAVALCANTI** en los términos establecidos en el presente contrato.
- 1.10. **BENEFICIARIO TRAZOS URBANOS:** Es el mismo **FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS** en los términos establecidos en el presente contrato.
- 1.11. **BENEFICIARIO MENSULA:** Es el mismo **FIDEICOMITENTE MENSULA** en los términos establecidos en el presente contrato.
- 1.12. **BENEFICIARIO ESTRATEGIAS:** Es el mismo **FIDEICOMITENTE ESTRATEGIAS** en los términos establecidos en el presente contrato.
- 1.13. **INMUEBLE(S):** Es(son) el(los) inmueble(s) identificado(s) con folio(s) de matrícula inmobiliaria Números 060-36725, 060-116719, 060-45995, 060-14100, 060-52807, 060-45999 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, los cuales serán transferidos al **FIDEICOMISO** para lo que **ACCION** ha sido facultada de manera irrevocable.
- 1.14. **PROYECTO:** Consiste en la construcción, por parte de **EL FIDEICOMITENTE MENSULA**, bajo su cuenta, riesgo y responsabilidad, el **PROYECTO SOHO BAY CARTAGENA**, el cual podrá desarrollarse en dos etapas así: La **PRIMERA** etapa constará de una torre de ochenta (80) apartamentos distribuidos en quince (15) pisos, incluida la cubierta, más semisótano. La **SEGUNDA** etapa constará de una torre de noventa y dos (92) apartamentos, distribuidos en quince (15) pisos, incluida la cubierta, más semisótano, y ciento setenta y tres (173) cupos de parqueaderos privados y **TREINTA Y CUATRO (34)**

Mensula
INGENIEROS SA

V. Juridico

apb

17/9



GESTIÓN DE PRO...
NIT. 900769797

FIDEICOMISO RECURSOS SOHO BAY
Página 4 de 40

cupos de parqueaderos de visitantes aproximadamente. No obstante la descripción anterior, el proyecto podrá, sufrir variaciones o modificaciones de conformidad con la licencia de construcción expedida para el desarrollo del **PROYECTO** lo que incluye que el licenciamiento del mismo podrá hacerse en una sola etapa., en el evento en que las mismas desmejoren la calidad de lo ofrecido deberá contarse con la autorización escrita del beneficiario de área que resulte afectado.

- 1.15. **INTERVENTOR.-** Es la persona natural o jurídica designada por el **FIDEICOMITENTE CAVALCANTI**, quien estará encargada de realizar el control y vigilancia administrativa, técnica y financiera del **PROYECTO** y desempeñará todas las funciones en los términos establecidos en el numeral sexto del Decreto 2090 de 1.989, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, y sus responsabilidades y funciones estarán acordes con las que ha definido para este tipo de gestión la Sociedad Colombiana de Arquitectos. El contrato de interventoría será suscrito por el **FIDEICOMITENTE CAVALCANTI**. EL **INTERVENTOR** deberá ser aprobado previamente por parte de **ACCION FIDUCIARIA**, quien a su vez tendrá la posibilidad de removerlo, sin que por ello debe responder por perjuicio alguno.
- 1.16. **COMITÉ DE COORDINACIÓN:** Es el órgano a que se refiere la cláusula 11 del presente contrato.
- 1.17. **COMITÉ DE COMPRAS, CONTRATACIÓN Y CONTROL** Es el órgano a que se refiere la **CLAUSULA 12** del presente contrato.

2. **CLAUSULA SEGUNDA. OBJETO:** El presente contrato tiene por objeto que **ACCION** como vocera del **FIDEICOMISO** que se constituye en virtud del presente contrato, realice las siguientes gestiones:

- 2.1. Reciba de **EL FIDEICOMITENTE CAVALCANTI** y de **LOS BENEFICIARIOS DE AREA**, los recursos necesarios para la ejecución del **PROYECTO**.
- 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, los cuales se aportarán a título de fiducia mercantil.
- 2.3. Por instrucción del **EL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS**, incluir al **FIDEICOMISO** como deudor para los créditos necesarios para el desarrollo de **PROYECTO**.
- 2.4. Permitir que sobre los **INMUEBLES**, el **FIDEICOMITENTE CAVALCANTI**, **EL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS**, **EL FIDEICOMITENTE MENSULA** y **EL FIDEICOMITENTE ESTRATEGIAS**, desarrollen por su cuenta y riesgo el **PROYECTO**, bajo su exclusiva responsabilidad técnica, financiera y administrativa, con arreglo a lo dispuesto en este contrato y bajo el alcance y funciones que cada uno desempeñe.
- 2.5. Que **ACCION** proceda al registro contable de las mejoras y de aquellos costos que sean cubiertos por el **FIDEICOMITENTE CAVALCANTI**, de conformidad con las indicaciones que le dé el **FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS**.
- 2.6. Que **ACCION** 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 de

alp
Aya



FIDEICOMISO RECURSOS SOHO BAY
Página 5 de 40

conformidad con las instrucciones del **FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS** para el desarrollo del **PROYECTO** con las autorizaciones referidas anteriormente. En el evento en que no se den las condiciones dentro del término que se ha establecido para el inicio de la FASE OPERATIVA del **PROYECTO**, **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**:

- 2.7. Transferir a los **BENEFICIARIOS DE AREA** las respectivas unidades inmobiliarias de conformidad con lo pactado en los respectivos **CONTRATOS DE VINCULACION**, y procederá con los pagos a los **BENEFICIOS** que haya lugar de conformidad con lo establecido en el presente contrato.
- 2.8. Realice los giros dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha en que los solicite **EL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS**, previa autorización del **INTERVENTOR**, en los términos establecidos en el presente contrato.

Proceder, de acuerdo con las instrucciones que imparta al respecto el **FIDEICOMITENTE CAVALCANTI** la adquisición de los inmuebles que se encuentren en poder de un fideicomiso cuyo vocero es **ACCION** y a quien le asiste el derecho irrevocable de proceder con esta transferencia como vocera del citado fideicomiso.

PARÁGRAFO PRIMERO: En desarrollo del objeto del presente contrato, la **FIDUCIARIA** podrá realizar los actos de disposición y administración de los bienes que conforman el Patrimonio Autónomo, necesarios para el cumplimiento del mismo, quedando ampliamente facultada para la realización de todo acto o contrato necesario para lograr la finalidad prevista, siempre bajo la premisa de respetar los derechos del **FIDEICOMITENTE CAVALCANTI** y **EL BENEFICIARIO DE AREA**.

3. 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 MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000)** que a la fecha de la suscripción del presente contrato efectúa el **FIDEICOMITENTE CAVALCANTI**, así como de los bienes que en el futuro transfiera al mismo título **EL FIDEICOMITENTE CAVALCANTI** 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 **LOS FIDEICOMITENTES**, y en general 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.

Handwritten initials and date: CIPG, 17/06



FIDEICOMISO RECURSOS SOHO BAY
Página 6 de 40

Las obligaciones que adquiriera 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 con los recursos que aporte EL FIDEICOMITENTE CAVALCANTI y con los recursos que entreguen los **BENEFICIARIOS DE ÁREA**.

3.3. DENOMINACIÓN: Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos se conforma un Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO SOHO BAYCARTAGENA DE INDIAS** el cual estará afecto a las finalidades contempladas en el objeto de este contrato.

3.4. REGISTROS CONTABLES: EL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS para efectos contables certificará y reportará a ACCIÓN el valor por el cual deban registrarse contablemente los bienes que sean transferidos al patrimonio autónomo.

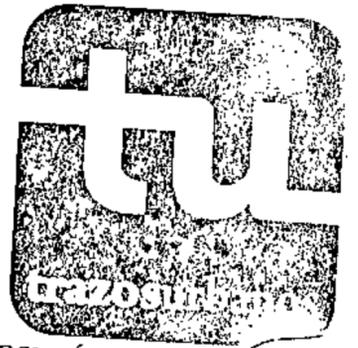
3.5. SEDE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO: El patrimonio autónomo recibirá notificaciones en la Carrera 11 No. 93 A – 82 en la ciudad de Bogotá.

3.6. NIT DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.- El patrimonio autónomo que aquí se constituye, conforme a las disposiciones legales se identifica con el NIT805.012.921-0 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.

4. 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 Fideicomitados.
- 4.1.2. 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.
- 4.1.3. 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.
- 4.1.4. Recibir los dineros provenientes de los BENEFICIARIOS DE AREA en desarrollo de los contratos de vinculación suscritos.
- 4.1.5. Girar los recursos del FIDEICOMISO de conformidad con las instrucciones que para el efecto le imparta EL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS, previa autorización del INTERVENTOR, pero será EL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS como pagador, el responsable de la respectiva retención en la fuente según las normas legales vigentes.



GESTIÓN DE PROYECTOS
NIT. 900.769.797-7

FIDEICOMISO RECURSOS SOHO BAY
Página 7 de 40

- 4.1.6.** 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. LOS FIDEICOMITENTES exoneran 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.
- 4.1.7.** Cumplidas las condiciones establecidas en el presente contrato para que se dé inicio a la Fase OPERATIVA del PROYECTO, entregar a EL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS, con autorización del INTERVENTOR, para la ejecución del PROYECTO, los recursos del FIDEICOMISO. 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.
- 4.1.8.** 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 autónomo.
- 4.1.9.** Transferir a quien corresponda según este contrato o la ley, los bienes que a la liquidación del FIDEICOMISO aún permanezcan formando parte de él, de conformidad con lo establecido en el presente contrato.

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 CAVALCANTI y el FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS, obtengan las condiciones de inicio de las obras para el PROYECTO, esto es la elaboración de los planos, diseños y estudios técnicos, licencias, permisos que haya lugar 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 y las autorizaciones necesarias para el desarrollo del PROYECTO.

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

- La Licencia de construcción del PROYECTO, con constancia de ejecutoria. El titular de la licencia de construcción será EL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS en los términos del Decreto 1469 de 2010.
- Radicado de los documentos necesarios para realizar actividades de enajenación de inmuebles del PROYECTO. El radicado deberá ser solicitado por EL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS. ACCIÓN como vocera del FIDEICOMISO, quien coadyuvará la petición.



FIDEICOMISO RECURSOS SOHO BAY
Página 8 de 40

- c) Haber obtenido la aprobación de un crédito para el adelanto de la construcción, el cual estará garantizado por EL FIDEICOMITENTE MENSULA y POR EL FIDEICOMITENTE CAVALCANTI, por parte de una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, crédito que será desembolsado directamente al Fideicomiso.
- d) Contar ACCION con instrucción irrevocable para transferir LOS INMUEBLES donde se desarrollará el proyecto al FIDEICOMISO; 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,
- e) La entrega de los compromisos de aporte que se encuentren representados en los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN** que equivalgan al: a) al ochenta por ciento (80%) por ciento del total de apartamentos que conforman la primera torre del **PROYECTO** para el inicio de construcción de ésta, en éste caso, para el inicio de la construcción de la segunda torre se requerirá la entrega de los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN** que correspondan a un número de apartamentos equivalente al sesenta y cinco por ciento (65%) del total de apartamentos del **PROYECTO**, incluyendo los contratos de vinculación que se contabilizaron para la primera etapa o b). Los **CONTRATOS DE VINCULACIÓN** en un sesenta y cinco por ciento (65%) del total unidades que conforman la totalidad del **PROYECTO**, en el evento de que este no se desarrolle por etapas deberán estar debidamente firmados por las partes y con la totalidad de los documentos soportes de la información que contienen, y los compromisos de aporte que han sido determinados en la firma de las unidades del **PROYECTO**.

El alcance del punto de equilibrio es responsabilidad exclusiva de LOS FIDEICOMITENTES TRAZOS URBANOS Y CAVALCANTI, 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

No se tendrán en cuenta para el cumplimiento de las condiciones de entrega de recursos, LOS **CONTRATOS DE VINCULACION** suscritos por quienes sean cónyuges o compañeros permanentes y se encuentren dentro del segundo grado de consanguinidad o segundo de afinidad o primero civil con los representantes legales, socios o accionistas, o miembros de la Junta Directiva de la sociedad del **FIDEICOMITENTE**, salvo que exista autorización expresa de **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, y los **BENEFICIARIOS DE AREA** no se encuentran en mora en la entrega de sus aportes en más de 60 días.

- f) Concepto favorable acerca de la obtención del punto de equilibrio para cada una de las etapas del **PROYECTO** O DEL TOTAL DEL **PROYECTO** entregado por el representante legal y contador de EL **FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS**, **FIDEICOMITENTE CAVALCANTI** 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 doce (12) meses, contados a partir de la firma del primer contrato de vinculación a cada una de las ETAPAS o por la totalidad del PROYECTO, prorrogables automáticamente por un periodo de doce (12) meses más por decisión de EL FIDEICOMITENTE CAVALCANTI.

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 que se encuentren en el respectivo encargo.

- 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 CAVALCANTI estima que la duración de la FASE OPERATIVA de cada una de las ETAPAS es de veinticuatro meses (24) contados a partir de la culminación de la FASE PRE-OPERATIVA de cada ETAPA, prorrogables automáticamente por un periodo de seis (06) meses más por decisión de EL FIDEICOMITENTE CAVALCANTI.

ACCION, previa solicitud escrita remitida por EL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS, acompañada del concepto favorable del INTERVENTOR y del FIDEICOMITENTE CAVALCANTI, procederá a entregar los recursos que se encuentren en el FIDEICOMISO a quien aquellos indiquen, los cuales deberán ser destinados al desarrollo del PROYECTO, sin más requisito o constatación, no siendo de cargo de ACCION el control o el destino final de las sumas así entregadas, lo cual es entera responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS

- 5. CLAUSULA QUINTA.- REALIZACIÓN DE GIROS.-** Una vez agotada satisfactoriamente la FASE PRE-OPERATIVA, el procedimiento para que ACCION realice los giros de los recursos aportados por los BENEFICIARIOS DE AREA al FIDEICOMISO y en cualquier momento, aquellos recursos aportados por cualquier FIDEICOMITENTE, será el siguiente:

- 5.1** ACCION realizará los giros que EL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS le indique mediante instrucción escrita, previa autorización del INTERVENTOR, dentro de los tres (3) 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 TRAZOS URBANOS 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 transferencia electrónica que se abonará en una cuenta bancaria que se indique.



GESTIÓN DE PROYECTOS
NIT. 900.769.797-7



FIDEICOMISO RECURSOS SOHO BAY
Página 10 de 40

5.4 No se efectuarán giros a terceros por valores inferiores a tres millones de pesos m/cte (\$3.000.000.00)

6. 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 LOS FIDEICOMITENTES declaran conocer y aceptar.

7. CLAUSULA SÉPTIMA.- BENEFICIARIOS.

7.1. BENEFICIARIOS: Son BENEFICIARIOS del presente contrato, durante la FASE PREOPERATIVA del FIDEICOMISO, los BENEFICIARIOS DE ÁREA, de los recursos aportados por éstos, razón por la cual de no cumplirse las condiciones previamente establecidas para el inicio de la fase OPERATIVA, en el término pactado, recibirán los recursos aportados juntos con los rendimientos que se hayan causado, previo descuento de los gastos y costos del presente fideicomiso.,

Una vez cumplida las condiciones para el inicio de la fase operativa, serán BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO, los BENEFICIARIOS DE ÁREA en relación con los inmuebles que consten en cada acuerdo de vinculación., EL BENEFICIARIO CAVALCANTI, EL BENEFICIARIO TRAZOS URBANOS, EL BENEFICIARIO ESTRATEGIAS Y EL BENEFICIARIO MENSULA, serán los beneficiarios de los excedentes en dinero o derechos en el fideicomiso. De acuerdo a lo establecido en este contrato:

7.2. EL BENEFICIARIO CAVALCANTI podrá en cualquier momento, previa autorización de los demás FIDEICOMITENTES MENSULA Y TRAZOS URBANOS, 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.

7.3. VINCULACIÓN DE BENEFICIARIOS DE ÁREA: Serán BENEFICIARIOS DE ÁREA aquellas personas que celebren con ACCION, EL FIDEICOMITENTE CAVALCANTI y EL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS un contrato de vinculación al presente FIDEICOMISO INMOBILIARIO, mediante el cual se obliguen a aportar los recursos que se determinen en el contrato de vinculación, recursos que les serán reintegrados en una o más unidades del PROYECTO por parte del FIDEICOMISO INMOBILIARIO. 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.

Mensula
INGENIEROS SA
V.B. Jurídico



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

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 TRAZOS URBANOS 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.

7.4. BENEFICIARIO CAVALCANTI: Corresponde al BENEFICIARIO CAVALCANTI como participación en el beneficio una vez cumplidos todos las obligaciones para con LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA, pagados todos los costos y gastos directos e indirectos del proyecto, y la participación de los BENEFICIARIOS TRAZOS URBANOS, MENSULA y ESTRATEGIAS, el saldo de los dineros que resulten del valor residual real del proyecto. La participación será girada tomando en cuenta el flujo del PROYECTO y de conformidad con lo que se apruebe en el COMITÉ DE COORDINACIÓN, cuya resolución deberá ser debidamente informada a ACCION. De manera tal que le corresponderá el derecho a recibir el reembolso de sus aportes y 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 el beneficio que les corresponde a LOS BENEFICIARIOS DE AREA en los términos del presente contrato.

7.5. BENEFICIARIO TRAZOS URBANOS: Corresponde al BENEFICIARIO TRAZOS URBANOS una participación en los beneficios una vez cumplidos todos las obligaciones para con LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y pagados todos los costos y gastos directos e indirectos del proyecto, equivalente al 19.84% del monto marcado como VALOR RESIDUAL que aparece en el análisis de factibilidad que se adjunta al presente contrato y que hace parte del mismo. La participación será girada tomando en cuenta el flujo de caja y las necesidades del PROYECTO, el presente beneficio será entregado, de conformidad con lo que se apruebe en el COMITÉ DE COORDINACIÓN cuya resolución deberá ser debidamente informada a ACCION.

7.6. BENEFICIARIO MENSULA: Corresponde al BENEFICIARIO MENSULA una participación en los beneficios una vez cumplidos todos las obligaciones para con LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y pagados todos los costos y gastos directos e indirectos del proyecto, equivalente al 37.57% del monto marcado como VALOR RESIDUAL que aparece en el análisis de factibilidad que se adjunta al presente contrato y que hace parte del mismo. La participación será girada tomando en cuenta el flujo del PROYECTO y las necesidades del PROYECTO, el presente beneficio, de conformidad con lo que se apruebe en el COMITÉ DE COORDINACIÓN cuya resolución deberá ser debidamente informada a ACCION.



7.7. BENEFICIARIO ESTRATEGIAS: Corresponde al BENEFICIARIO ESTRATEGIAS una participación en la FIDUCIA una vez cumplidos todos las obligaciones para con LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA y pagados todos los costos y gastos directos e indirectos del proyecto, equivalente al 33.57% del monto marcado como **VALOR RESIDUAL** que aparece en el análisis de factibilidad que se adjunta al presente contrato y que hace parte del mismo. La participación será girada tomando en cuenta el flujo del PROYECTO y de conformidad con lo que se apruebe en el COMITÉ DE COORDINACIÓN cuya resolución deberá ser debidamente informada a ACCION.

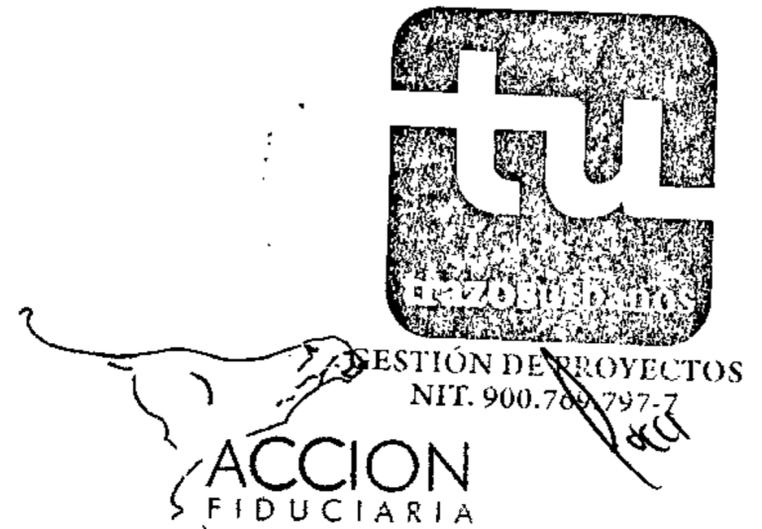
7.8. El pago del Beneficio que corresponde a cada uno de los BENEFICIARIOS TRAZOS URBANOS, ESTRATEGIAS, MENSULA Y CAVALCANTI se realizará de conformidad con las instrucciones que el COMITÉ DE COORDINACIÓN imparta a ACCIÓN, en la cual se indicará claramente el monto que corresponde y la periodicidad con que se debe girar los recursos.

8. CLAUSULA OCTAVA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES.-

8.1. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CAVALCANTI: Son obligaciones de EL FIDEICOMITENTE CAVALCANTI 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 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.
- 8.1.5 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,

Mensula
INGENIEROS S.A.
926
7149
V.b. Jurídico

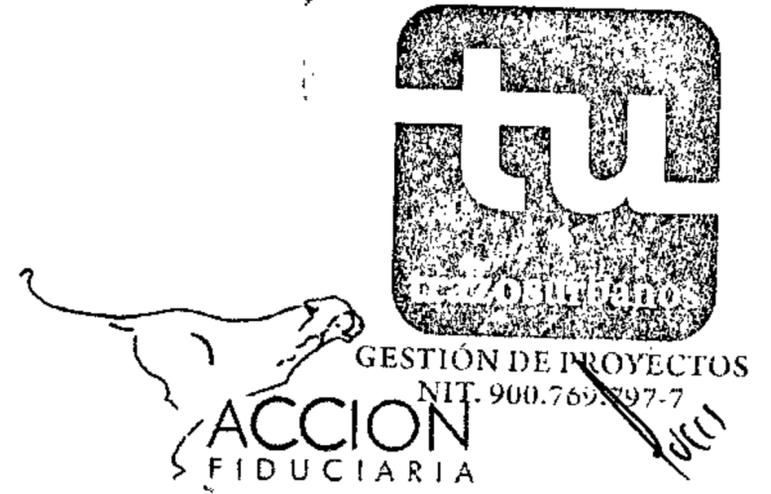


FIDEICOMISO RECURSOS SOHO BAY
Página 13 de 40

- dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.
- 8.1.6 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.
 - 8.1.7 Cálculo de los costos indirectos de obra, elaboración del presupuesto y la programación final de obra, seguimiento y alimentación del sistema de seguimiento y control a utilizar durante la ejecución del presupuesto de obra.
 - 8.1.8 Prestar su colaboración a ACCION, para la realización del fin establecido en este contrato.
 - 8.1.9 Informar a ACCION sobre todas las cesiones de BENEFICIO que realice.
 - 8.1.10 Estudiar y aprobar las fuentes alternativas de financiamiento que le sean presentadas u otras que en su momento considere prudentes o necesarias para asegurar la buena marcha y terminación del Proyecto.
 - 8.1.11 Autorizar modificaciones al PROYECTO.
 - 8.1.12 Aprobar modificaciones al presupuesto inicial del proyecto, el flujo de fondos y el programa de obra y decidir si llevar a cabo la ejecución total o por etapas del Proyecto
 - 8.1.13 Pagar solidariamente los costos y gastos que se originen en el presente contrato.
 - 8.1.14 Participar en la revisión y aprobación de los contratos de obra y en general todos los contratos del Proyecto.
 - 8.1.15 Suscribir, conjuntamente bien sea de manera directa o mediante poder o autorización otorgada al FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS, los contratos de vinculación.
 - 8.1.16 Suscribir directamente o mediante poder otorgada al FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS y de manera conjunta con la Fiduciaria (esta en calidad de tradente únicamente), los contratos de transferencia a los BENEFICIARIOS DE AREA.
 - 8.1.17 Cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

8.2 OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS: EL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS ejecutara las obligaciones de gestión del PROYECTO. Serán obligaciones especiales de EL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS las siguientes:

- 8.2.1. Dirigir el PROYECTO. En desarrollo de esta obligación, llevarán a cabo todas las funciones inherentes al cargo, de índole legal, administrativa, contable, tributaria, financiera y comercial, la contabilización de los costos, gastos, ingresos, etc. que se generen en desarrollo del PROYECTO. Además coordinará todas las actividades necesarias para el desarrollo del PROYECTO tales como, pero sin limitación, contratos, diseños, trámites, permisos, licencias, ventas, etc.
- 8.2.2. Coordinar el proyecto de construcción ante EL FIDEICOMITENTE CAVALCANTI, terceros y ante toda clase de autoridades del orden administrativo y jurisdiccional.
- 8.2.3. Asesorar al FIDEICOMITENTE CAVALCANTI sobre la viabilidad económica del PROYECTO.



FIDEICOMISO RECURSOS SOHO BAY

Página 14 de 40

- 8.2.4. Gestionar la aprobación de un crédito constructor para el desarrollo del PROYECTO ante una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 8.2.5. Gestionar la apertura de cuentas bancarias y/o encargo fiduciario para el manejo exclusivo de los recursos de dinero del PROYECTO.
- 8.2.6. Coordinación de todos los estudios y diseños técnicos que requiera el PROYECTO incluyendo estudio de suelos, proyecto estructural, eléctrico, comunicaciones, hidrosanitario, mecánico y gas natural, etc.
- 8.2.7. Contratación y revisión del reglamento de propiedad horizontal.
- 8.2.8. Adelantar todos los trámites necesarios para lograr aprobaciones, registros, permisos, licencias, instalación y conexión de servicios públicos para el PROYECTO, y en general todo los necesarios hasta la entrega final de la construcción.
- 8.2.9. Adelantar todas las gestiones necesarias para la aprobación de las licencias urbanísticas requeridas.
- 8.2.10. Coordinar la contratación de las respectivas pólizas de seguro que se requieran (incluyendo, pero sin limitación, la póliza de todo riesgo construcción) para el PROYECTO y diseñará un esquema de pólizas de seguro a exigir a los contratistas del PROYECTO. Estas pólizas serán contratadas con recursos del PROYECTO y el asegurado será EL FIDEICOMISO.
- 8.2.11. Coordinar todo el proceso de entrega de obra y entrega de todas las unidades a los clientes vinculados al PROYECTO, entrega de áreas comunes, así como las actividades de atención de posventa.
- 8.2.12. Presentar de forma mensual el informe sobre el estado de la comercialización al COMITÉ DE COORDINACIÓN, y en cualquier momento en que lo requiera EL FIDEICOMITENTE CAVALCANTI.
- 8.2.13. Estudiar y aprobar las fuentes alternativas de financiamiento que le sean presentadas u otras que en su momento considere prudentes o necesarias para asegurar la buena marcha y terminación del PROYECTO.
- 8.2.14. Informar a ACCION sobre todas las cesiones de beneficio que realice a los BENEFICIARIOS DE AREA.
- 8.2.15. 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.
- 8.2.16. Presentar al COMITÉ DE COORDINACIÓN y al FIDEICOMITENTE CAVALCANTI, una actualización mensual del flujo de caja del PROYECTO con sus respectivas proyecciones de ingresos, costos y rentabilidad esperada.
- 8.2.17. Revisar la estructura de costos del PROYECTO y los avances en su ejecución.
- 8.2.18. Coordinar las restituciones de aportes a las FIDEICOMITENTES a que haya lugar, cuando el flujo de caja del Proyecto así lo permita.
- 8.2.19. Coordinar con el COMITÉ DE COORDINACIÓN la factibilidad, garantías y las fuentes de los recursos para la financiación del PROYECTO.
- 8.2.20. Seguir las instrucciones del COMITÉ DE COORDINACIÓN para la distribución y entrega de beneficios o excedentes del PATRIMONIO AUTÓNOMO a las Partes.
- 8.2.21. Gestionar con un tercero definido por EL FIDEICOMITENTE CAVALCANTI, el presupuesto de obra y cronograma que deberá contemplar todos los ítems y costos requeridos para el correcto desarrollo del PROYECTO (en adelante el "Presupuesto"). El Presupuesto, será evaluado y aprobado por el COMITÉ DE COORDINACIÓN.

APG
17/9



GESTIÓN DE PROYECTOS
NIT. 900.767.797-7



FIDEICOMISO RECURSOS SOHO BAY

Página 15 de 40

- 8.2.22. Participar en la selección y aprobación de contratistas, subcontratistas y proveedores que demande el desarrollo del PROYECTO, cuya definición estará a un Comité compras, contratación y control acuerdo con la reglamentación que expida este mismo comité.
- 8.2.23. Elaborar en coordinación con EL FIDEICOMITENTE MENSULA y los técnicos que participaron del diseño del proyecto, un "Manual del Propietario" dirigido a los clientes del PROYECTO y referente a las especificaciones, garantías, mantenimiento y cuidado de sus unidades privadas, así como un "Manual de Conservación y Mantenimiento de Zonas Comunes" del PROYECTO, dentro del cual estén incluidos los planos record de la obra.
- 8.2.24. Velar por el cumplimiento a las normas ambientales, de seguridad social y de seguridad industrial en la obra de acuerdo con la normatividad colombiana.
- 8.2.25. Presentar a las partes, en desarrollo de sus funciones, los documentos contables y fiscales requeridos legalmente para la atención oportuna y efectiva de los pagos de impuestos, lo cual implica llevar la contabilidad general del PROYECTO.
- 8.2.26. Coordinar la contratación de la elaboración de los documentos públicos y privados que requiera el desarrollo del PROYECTO tales como el reglamento de propiedad horizontal, englobes, subdivisiones, y demás instrumentos públicos.
- 8.2.27. Realizar el análisis de los aspectos tributarios involucrados en la ejecución del PROYECTO y presentar sus conclusiones al COMITÉ DE COORDINACIÓN.
- 8.2.28. Entregar la información necesaria para la adecuada realización de la gestión del Interventor.
- 8.2.29. Llevar a cabo los trámites para solicitud de crédito constructor y otorgamiento de la hipoteca y desembolsos respectivos y otorgar las garantías solicitadas o coordinar la constitución de las mismas por parte de la Fiducia.
- 8.2.30. Coordinar el diseño arquitectónico y los diseños técnicos del PROYECTO, con la supervisión y/o revisión del COMITÉ DE COORDINACIÓN.
- 8.2.31. Entregar a la FIDUCIARIA y a las partes oportunamente para efectos del cierre contable de cada mes, la relación de facturas causadas dentro del periodo respectivo.
- 8.2.32. Atender las recomendaciones que hagan el COMITÉ DE COORDINACIÓN y el Interventor, frente a las observaciones de entrega y postventa de todas las unidades construidas, participando en el correspondiente comité, del análisis y conveniencia de tales recomendaciones.
- 8.2.33. Previo análisis y determinación del COMITÉ DE COORDINACIÓN, atender, cuando sea justificada, las solicitudes de los clientes para aspectos de posteriores a la transferencia de las unidades resultantes a LOS BENEFICIARIOS DE AREA.
- 8.2.34. Actualizar mensualmente el flujo de caja del proyecto, con sus respectivas proyecciones de ingresos, costos y rentabilidad esperada para el análisis del EL FIDEICOMITENTE CAVALCANTI.
- 8.2.35. Solicitar a ACCION el pago de los costos y gastos del PROYECTO siempre que cuenten con la autorización del Interventor.
- 8.2.36. Autorizar con su firma, todos los documentos públicos o privados que deban otorgarse en desarrollo del PROYECTO y dentro de las facultades que se establecen en este contrato.
- 8.2.37. Presentar un inventario y el balance de fin de ejercicio del PROYECTO, junto con un informe escrito sobre la situación del mismo.

Mensula
INGENIEROS S.A.

V.º. Jurídico

APC
Kuyg



GESTIÓN DE PROYECTOS
NIT. 900.769.977

FIDEICOMISO RECURSOS SOHO BAY

Página 16 de 40

- 8.2.38. Tomar todas las medidas que reclame la conservación de los activos y derechos del PROYECTO, ejercer la vigilancia de los empleados administrativos e impartir las órdenes e instrucciones que exija la buena marcha del PROYECTO.
- 8.2.39. Convocar a los comités y demás órganos de administración que dispone EL FIDEICOMISO.
- 8.2.40. Cumplir las órdenes e instrucciones que le imparta EL COMITÉ DE COORDINACIÓN o los órganos de manejo, control o administración, establecidos en el FIDEICOMISO y cumplir con sus instrucciones o pedir las autorizaciones a que haya lugar.
- 8.2.41. Cumplir o hacer que se cumplan oportunamente, todos los requisitos o exigencias legales que se relacionen con el funcionamiento y actividades del PROYECTO.
- 8.2.42. Preparar y tramitar las solicitudes de crédito que sean necesarias para el adelanto del proyecto de construcción, previa autorización del COMITÉ DE COORDINACIÓN.
- 8.2.43. Adelantar los trámites para el desembolso de los créditos para el desarrollo del PROYECTO.
- 8.2.44. Adelantar los trámites para el desembolso de los créditos otorgados a los Beneficiarios de Área.
- 8.2.45. Preparar y tramitar la radicación de la enajenación de inmuebles destinados a vivienda.
- 8.2.46. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que ACCION no lo hiciera.
- 8.2.47. Revisar y autorizar las escrituras de transferencia a título de beneficio de área a favor de los BENEFICIARIOS DE AREA.
- 8.2.48. Informar sobre las mejoras que se ejecuten en los INMUEBLES a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMITENTE CAVALCANTI.
- 8.2.49. Hacer el seguimiento correspondiente para que LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA efectúen sus aportes oportunamente y, en caso contrario, realizar todas las gestiones tendientes a su cobro.
- 8.2.50. Efectuar las inscripciones e informes que se deben presentar ante las distintas autoridades de Gobierno. Gestionar los englobes y desenglobes necesarios ante las entidades competentes, a costa del PROYECTO.
- 8.2.51. 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.
- 8.2.52. Informar a ACCION sobre todas las cesiones de beneficio que realice a los Beneficiarios de Área
- 8.2.53. El control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores y en general toda la información financiera del proyecto, estará a cargo de FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS, incluida la contabilidad del PROYECTO.
- 8.2.54. Prestar su colaboración a ACCION, para la realización del fin establecido en este contrato.
- 8.2.55. Coordinación global de las diferentes fases del proyecto.
- 8.2.56. Controlar el alcance del proyecto.
- 8.2.57. Realizar las proyecciones de vinculaciones de BENEFICIARIOS DE AREA Y los flujos de caja.
- 8.2.58. Poner todo su empeño y colaboración y realizar todos los actos necesarios para atender las instrucciones o solicitudes de información que haga ACCION.
- 8.2.59. Dirigir la contabilidad del PROYECTO, de conformidad con las normas legales aplicables.

Ménsula
INGENIEROS SA

V.S. Jurídico

CPG
17/4



GESTIÓN DE PROYECTOS
NIT. 900.762.797.7



FIDEICOMISO RECURSOS SOHO BAY
Página 17 de 40

- 8.2.60.** Preparar los informes o declaraciones del PROYECTO y los que sirvan de base para que las partes prepare los suyos para dar cumplimiento a las exigencias legales y para efectos tributarios.
- 8.2.61.** Coordinar con el FIDEICOMITENTE MENSULA la constitución, con una compañía de seguros válidamente constituida en Colombia, autorizada por la Superintendencia Financiera y a favor del FIDEICOMISO, y a costa del PROYECTO, las siguientes pólizas de seguros, por los valores y condiciones aquí establecidas:
- (i) **PÓLIZA DE SEGUROS TODO RIESGO MENSULA:** Por el valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor de los costos de la obra, la cual deberá estar vigente durante todo el término de duración de la misma. Esta póliza debe cubrir el riesgo de responsabilidad civil extracontractual. El FIDEICOMITENTE CAVALCANTI deberá solicitar que se incluya como primer beneficiario a la entidad financiera que financie la construcción del PROYECTO, a partir del momento en que se apruebe el correspondiente crédito, si así lo solicitare la respectiva entidad y en caso de siniestro cubrirá el valor de deuda vigente y como segundo beneficiario al FIDEICOMISO, razón por la cual si quedaren saldos a favor estos serán del FIDEICOMISO. En caso de no requerirse financiación, el beneficiario de dicha póliza será exclusivamente el FIDEICOMISO. Esta obligación la podrá cumplir mediante la cesión de la póliza que se le exija al MENSULA.
 - (ii) **PÓLIZA DE ESTABILIDAD Y CALIDAD DE LA OBRA:** Por el valor equivalente al VEINTE por ciento (20%) del costo directo de la obra, con vigencia de tres (3) años contados a partir de la fecha en que sea suscrita el acta de entrega de la obra. Se aclara que la responsabilidad directa del MENSULA será diez (10) años De acuerdo al Artículo 2060 del Código Civil. Precisado lo anterior, debe tenerse presente que el inciso final del artículo 8° de la Ley 1480 de 2011. Esta obligación la podrá cumplir mediante la cesión de la póliza que se le exija al MENSULA. Pagar la comisión fiduciaria.
- 8.2.62.** Participar en la revisión y aprobación de los contratos de obra y en general todos los contratos del Proyecto, de conformidad con las facultades que se establecen en este mismo acuerdo y en todo caso con la aprobación de la INTERVENTORÍA.
- 8.2.63.** Emplear el mayor cuidado en la conservación de los bienes fideicomitidos y mantener los bienes fideicomitidos libres de toda clase de gravámenes y limitaciones de dominio y a paz y salvo en materia de impuestos, multas, sanciones, tasas y contribuciones, suministrando a la Fiduciaria los recursos necesarios para su pago.
- 8.2.64.** Coordinar con EL FIDEICOMITENTE ESTRATEGIAS y el FIDEICOMITENTE CAVALCANTI todas las ayudas publicitarias requeridas para la venta del proyecto.
- 8.2.65.** Cualquiera otra función indispensable para el correcto empleo de los bienes del FIDEICOMISO, del PROYECTO o del FIDEICOMISO y para el normal funcionamiento y desarrollo del PROYECTO.

PARÁGRAFO PRIMERO: EL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS requiere autorización del FIDEICOMITENTE CAVALCANTI para la celebración de cualquier acto o contrato cuya cuantía supere los quinientos salarios (500) salarios mínimos legales mensuales vigentes a la fecha de la respectiva actuación., ACCION no será, en ningún momento garante, o verificará dicha facultad o su respectiva autorización, las instrucciones que reciba del FIDEICOMITENTE MENSULA se observaran de conformidad con las reglas

Mensula
INGENIEROS SA

U.S. Justice

APG
Myg



GESTIÓN DE PROYECTOS
NIT. 900.769.797-7



FIDEICOMISO RECURSOS SOHO BAY
Página 18 de 40

establecidas en el presente contrato, el presente párrafo únicamente obliga a los fideicomitentes mencionados.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las partes convienen en que en el evento en el que EL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS, no cumpla con sus obligaciones incluyendo el plazo aprobado por el COMITÉ DE COORDINACIÓN para la terminación del PROYECTO, éste reconocerá al FIDEICOMITENTE CAVALCANTI, a título de multa la suma de UN MILLÓN DE PESOS M.L. (\$1.000.000.00), por cada día calendario de mora en el cumplimiento de sus obligaciones incluyendo la entrega de los trabajos aquí contratados. Para efectos de la aplicación de esta multa el FIDEICOMITENTE CAVALCANTI deberá requerir al FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS informándole el incumplimiento observado y este tendrá 15 días comunes para corregir el incumplimiento o dar las explicaciones de su desacuerdo con el mismo, de no hacerlo procederá la aplicación de la multa.

8.3. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE MENSULA: EL FIDEICOMITENTE MENSULA ejecutará las obligaciones de construcción del PROYECTO que en general involucran aspectos de índole administrativa, legal, ética, comercial y económica-financiera, y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. Además de las relacionadas en el mencionado Decreto 2090 de 1989 serán obligaciones especiales de EL FIDEICOMITENTE MENSULA, las siguientes:

- 8.3.1. Adelantar la construcción del PROYECTO de conformidad con los planos y diseños de la construcción,
- 8.3.2. Dirigir la ejecución de la obra, ejerciendo la vigilancia técnica y administrativa de los trabajos, con el fin de obtener la realización correcta de los mismos, con sujeción a los planos y el cumplimiento de las especificaciones y programas de trabajo, empleado para ello el personal profesional, técnico e idóneo que sea necesario, siguiendo el organigrama de la obra, aprobado por **COMITÉ DE COMPRAS, CONTRATACIÓN Y CONTROL** en un todo de acuerdo con las recomendaciones del Interventor
- 8.3.3. Realizar la construcción y supervisión general del **PROYECTO**.
- 8.3.4. Planeación y control sobre los posibles riesgos del **PROYECTO**. Se verificarán periódicamente los posibles riesgos que puedan presentarse en el proyecto para su prevención y control.
- 8.3.5. Realizar el control de Calidad sobre la ejecución de la obra.
- 8.3.6. Llevar el control presupuestal de las obras relacionadas con el proyecto y presentarlo al **COMITÉ DE COORDINACIÓN**.
- 8.3.7. Ejecutar la construcción eficiente del **PROYECTO** tanto en su fase pre-operativa como operativa.
- 8.3.8. Informar dentro de los diez (10) primeros días de cada mes a EL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS 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, acompañados siempre de certificación del TRAZOS URBANOS y Revisor Fiscal de FIDEICOMITENTE MENSULA.

apc
Mm



FIDEICOMISO RECURSOS SOHO BAY
Página 19 de 40

- 8.3.9. Designar y mantener durante el tiempo que dure la construcción, en el sitio de trabajo, un (a) ingeniero (a) o arquitecto (a) graduado (a) y matriculado (a), con suficiente autorización para representarlo y actuar en su nombre. Tanto el Director de Obra, el residente principal o representante de **EL FIDEICOMITENTE MENSULA**, deberán ser previamente aprobados por el **COMITÉ DE COMPRAS, CONTRATACIÓN Y CONTROL** y su remuneración y condiciones de dedicación de tiempo, será acordada entre **FIDEICOMITENTE MENSULA** y **EL FIDEICOMITENTE CAVALCANTI**.
- 8.3.10. Contratar el personal necesario para la ejecución de las obras motivo del presente contrato de acuerdo al presupuesto aprobado.
- 8.3.11. Retirar de la obra al personal que a juicio de **EL FIDEICOMITENTE CAVALCANTI**, no se considere conveniente para la marcha normal de las obras, sujetándose para ello a las normas legales y contractuales vigentes.
- 8.3.12. Ser responsables cuando celebre subcontratos de mano de obra a todo costo, de vigilar los pagos del seguro social del personal de los subcontratistas, así mismo, velar porque los subcontratistas cumplan las obligaciones laborales que les incumban.
- 8.3.13. Celebrar y de acuerdo con las pautas que fije el Comité de Compras, Contratación y Control, los subcontratos relacionados con las obras de construcción que presenten condiciones para ser ejecutadas mediante esta modalidad. Previamente deberá elaborar términos de referencia para convocar a los proponentes y elaborar cuadros comparativos de las propuestas recibidas.
- 8.3.14. Presentar al **COMITÉ DE COMPRAS, CONTRATACIÓN Y CONTROL** los cuadros comparativos de cotizaciones. **EL FIDEICOMITENTE CAVALCANTI** se reserva el derecho de participar en la negociación de cualquier contrato o subcontrato.
- 8.3.15. Adquirir con los recursos del PROYECTO todos los materiales y elementos indispensables para la ejecución de la obra, en la debida oportunidad y conforme a las indicaciones del **COMITÉ DE COMPRAS, CONTRATACIÓN Y CONTROL**, en cuanto a calidad, precios y tipos, de acuerdo con lo previsto al respecto por el **COMITÉ DE COMPRAS, CONTRATACIÓN Y CONTROL**; cediendo al PROYECTO el beneficio de todas las rebajas, comisiones y descuentos que pudieran obtener por cualquier causa.
- 8.3.16. Explicar detenidamente los planos y especificaciones al personal técnico y a los operarios y contratistas.
- 8.3.17. Participar y revisar los diseños técnicos del proyecto para que con la previa aprobación del INTERVENTOR, sean autorizados por el **COMITÉ DE COMPRAS, CONTRATACIÓN Y CONTROL**.
- 8.3.18. Si en algún momento se encontrase personal de otros contratistas trabajando simultáneamente, **EL FIDEICOMITENTE MENSULA** deberá prestar su colaboración para la mejor realización del conjunto de la obra.
- 8.3.19. Responder por la calidad de las obras y las obligaciones con los subcontratistas.
- 8.3.20. Suministrar la información necesaria para cuando se requiera.
- 8.3.21. Elaborar y presentar para la aprobación del FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS en la forma indicada en los flujogramas de procedimientos, las actas de corte y actas de liquidación de contratos, para efectuar el pago de las cuentas con la periodicidad que lo requiera la obra y atendiendo la solicitud del FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS, con la aprobación de la Interventoría del Proyecto.



GESTIÓN DE PROYECTOS
NIT. 900.769.797-7



FIDEICOMISO RECURSOS SOHO BAY
Página 20 de 40

- 8.3.22. Presentar al **COMITÉ DE COMPRAS, CONTRATACIÓN Y CONTROL** un plan de inversión por mes, de acuerdo a la programación de obra, con el fin de que el Fideicomiso de Recursos SOHO BAY proceda a realizar los desembolsos con la periodicidad que lo solicite el FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS, con la respectiva autorización del INTERVENTOR.
- 8.3.23. Enviar oportunamente, la información de subcontratos o contrataciones para obtener su debida aprobación del Comité de Compras Contratación y control y los originales de toda la correspondencia relacionada con la obra.
- 8.3.24. Representar al FIDEICOMITENTE **CAVALCANTI** en caso de reclamos de terceros y resolverlos previa aprobación.
- 8.3.25. Atender las recomendaciones e instrucciones del **INTERVENTOR DEL PROYECTO**, permitiendo el acceso a cualquier información que considere necesaria dicho Interventor, bien sea de carácter técnico o contable.
- 8.3.26. Elaborar el control del presupuesto inicial de obra, manteniéndolo actualizado mes a mes.
- 8.3.27. Elaborar la programación general de obra, manteniéndolo actualizado mes a mes y presentarla al **COMITÉ DE COORDINACIÓN**.

PARÁGRAFO PRIMERO - PERSONAL DE MANEJO DE LA OBRA. EL FIDEICOMITENTE MENSULA administrará todo el personal de manejo administrativo y técnico de la obra, incluyendo el Ingeniero Director (a cargo del FIDEICOMITENTE MENSULA), Residentes de obra, almacenista, auxiliares, tecnólogos, inspectores, secretaria y mensajero, lo cual será pagado con cargo a los recursos del FIDEICOMISO. La conformación de dicho grupo humano será motivo de concertación en el **COMITÉ DE COMPRAS, CONTRATACIÓN Y CONTROL** con participación de la Interventoría. Las partes contratantes dejan expresa constancia de que los costos del personal de manejo Administrativo y Técnico de la obra, así como los obreros, subcontratistas y demás trabajadores empleados en la obra, que tienen relación con el FIDEICOMITENTE MENSULA serán atendidos con los recursos del FIDEICOMISO. No obstante lo anterior ACCION O EL FIDEICOMISO, no será en ningún momento empleador del personal antes descrito, tampoco será responsable de cualquier salario, prestaciones sociales, primas, bonificaciones, o cualquier retribución de índole laboral. LOS FIDEICOMITENTES declaran indemne a ACCION FIDUCIARIA S.A. y al FIDEICOMISO por cualquier reclamación, demanda, sanción, requerimiento de índole laboral que se pueda presentar contra éstos, por la cual deberá surtir procesal y extraprocesalmente ACCION FIDUCIARIA S.A. y/o al FIDEICOMISO en el evento de cualquier requerimiento procesal o extraprocesal, así como pagar cualquier erogación que por tal motivo éstos deban realizar.

PARÁGRAFO SEGUNDO - EL FIDEICOMITENTE MENSULA se obliga a cubrir, y de conformidad con el presupuesto de la obra, todas las prestaciones sociales que señale la ley correspondientes a trabajadores empleados en la obra. EL FIDEICOMITENTE MENSULA responderá ante EL FIDEICOMITENTE CAVALCANTI, ACCION o EL FIDEICOMISO por los perjuicios que le ocasione el incumplimiento de esta obligación. Igualmente el FIDEICOMITENTE MENSULA verificará que los subcontratistas se encuentren dando cumplimiento al pago de los aportes al sistema de Seguridad Social de acuerdo con las normas vigentes. Así mismo EL FIDEICOMITENTE MENSULA tiene la obligación de verificar que todo el personal que ingrese a la obra deberá estar debidamente cubierto por el sistema de Seguridad Social de acuerdo con las



GESTIÓN DE PROYECTOS
NIT. 900.762.797-2

FIDEICOMISO RECURSOS SOHO BAY
Página 21 de 40

normas vigentes. EL FIDEICOMITENTE MENSULA no tendrá derecho a ninguna clase de prestaciones sociales, por cuanto no es trabajador dependiente al servicio del FIDEICOMISO o de EL FIDEICOMITENTE CAVALCANTI y el carácter que asume en este contrato es el previsto en el art. 34 del Código Sustantivo del Trabajo

PARÁGRAFO TERCERO - OBRAS MAL EJECUTADAS: En el evento de que el FIDEICOMITENTE MENSULA ejecute o adelante directamente o por intermedio de subcontratistas, cualquier parte de la obra de manera defectuosa o contraria a los planos y diseños del proyecto, o los materiales que sean utilizados sean de calidad defectuosa, serán de cuenta del FIDEICOMITENTE MENSULA todos los costos de reparación, reconstrucción, demolición, reemplazo de materiales y en general cualquier costo que se genere por razón de la ejecución errada de la obra. Así mismo, será de cuenta del FIDEICOMITENTE MENSULA el costo de la reconstrucción a que haya lugar, aun cuando la misma deba efectuarse dentro del periodo legal posterior a la terminación de la obra, sin perjuicio de la responsabilidad que puede haber a otros contratistas, caso en el cual serán estos los obligados. En todo caso es claro que las labores de supervisión y control implican una responsabilidad del FIDEICOMITENTE MENSULA.

PARÁGRAFO CUARTO: Las partes convienen en que en el evento en el que EL FIDEICOMITENTE MENSULA, no cumpla con sus obligaciones incluyendo el plazo aprobado por el COMITÉ DE COORDINACIÓN para la terminación del PROYECTO, éste reconocerá al FIDEICOMITENTE CAVALCANTI, a título de multa la suma de UN MILLONES DE PESOS M.L. (\$1.000.000.00), por cada día calendario de mora en el cumplimiento de sus obligaciones incluyendo la entrega de los trabajos aquí contratados. Para efectos de la aplicación de esta multa el FIDEICOMITENTE CAVALCANTI deberá requerir al FIDEICOMITENTE MENSULA informándole el incumplimiento observado y este tendrá 15 días comunes para corregir el incumplimiento o dar las explicaciones de su desacuerdo con el mismo, de no hacerlo procederá la aplicación de la multa.

PARÁGRAFO QUINTO: EL FIDEICOMITENTE CAVALCANTI, FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS Y FIDEICOMITENTE MENSULA declaran que ni ACCIÓN, ni el FIDEICOMISO INMOBILIARIO, 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.

8.4. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE ESTRATEGIAS.

- 8.4.1. La coordinación, capacitación y liderazgo en el suministro de toda la información a los compradores potenciales del proyecto, previa entrega y autorización por parte de EL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS.



FIDEICOMISO RECURSOS SOHO BAY
Página 22 de 40

- 8.4.2. EL FIDEICOMITENTE ESTRATEGIAS**, deberá tener en cuenta entre otros documentos los cuales deben estar completamente definidos para el cumplimiento de sus funciones y suministrados o aprobados por EL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS.
- 8.4.3. EL FIDEICOMITENTE ESTRATEGIAS** utilizará toda su infraestructura, materiales, equipos, recursos técnicos y humanos, todo ello de conformidad con los planes y estrategias de ventas que se acuerden en el Comité de COORDINACIÓN del proyecto el cual se hará al menos cada quince (15) días.
- 8.4.4. EL FIDEICOMITENTE ESTRATEGIAS** asesorará a EL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS en el diseño y ejecución del plan de publicidad que se determinen en el Comité de COORDINACIÓN.
- 8.4.5. EL FIDEICOMITENTE ESTRATEGIAS** se obliga a promocionar en sus oficinas el PROYECTO, sin ningún costo adicional. Igualmente, sin costo alguno EL FIDEICOMITENTE ESTRATEGIAS, se encargará de promocionar el PROYECTO en la red inmobiliaria y en las agencias inmobiliarias independientes que estén interesadas en comercializar el PROYECTO.
- 8.4.6.** Serán a cargo del EL FIDEICOMITENTE ESTRATEGIAS el pago de los aportes correspondientes al sistema integral de seguridad social y aportes parafiscales de todo el personal que por su cuenta participe en el PROYECTO. Así como cumplir las normas relativas a salud ocupacional. EL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS o el FIDEICOMISO no tendrá responsabilidad laboral sobre el personal que participe en el proyecto y EL FIDEICOMITENTE ESTRATEGIAS deberá proveer la adecuada defensa en caso de presentarse reclamación y asumir cualquier pago a que fuere condenado.
- 8.4.7. EL FIDEICOMITENTE ESTRATEGIAS** se compromete a hacer seguimiento al programa de promoción definido por EL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS conforme a lo pactado en el Comité De COORDINACIÓN.
- 8.4.8. EL FIDEICOMITENTE ESTRATEGIAS** tendrá la obligación de obtener de cada BENEFICIARIO DE AREA, el diligenciamiento y firma de los documentos necesarios para formalizar su vinculación al mismo.
- 8.4.9.** Será responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE ESTRATEGIAS hacer el seguimiento a la cartera del proyecto y el cobro de la misma, gestión de la cual EL FIDEICOMITENTE ESTRATEGIAS enviará un informe mensual. El alcance de la gestión de Cartera de EL FIDEICOMITENTE ESTRATEGIAS no incluye procesos jurídicos de ninguna índole, así como tampoco incluye la recuperación efectiva del cobro.
- 8.4.10. EL FIDEICOMITENTE ESTRATEGIAS** tendrá la obligación de apoyar en el trámite que fuere necesario en el caso de aquellos BENEFICIARIOS DE AREA que optaren por tomar crédito como parte de la forma de entregar los aportes pactados en el contrato de vinculación de Las unidades, sin que sea responsable de la aprobación y/o otorgamiento del respectivo crédito.
- 8.4.11. EL FIDEICOMITENTE ESTRATEGIAS** tendrá la obligación de planear, liderar, asesorar y coordinar las labores correspondientes al proceso de escrituración de los inmuebles, de acuerdo con las instrucciones de EL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS.
- 8.4.12. EL FIDEICOMITENTE ESTRATEGIAS** tendrá la obligación de acompañar a EL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS o al FIDEICOMITENTE MENSULA en la entrega física de las unidades, sin embargo la responsabilidad de la entrega es exclusivamente de estos.

CPE
11/14



GESTIÓN DE PROYECTOS
NIT. 900.769.797-7

FIDEICOMISO RECURSOS SOHO BAY
Página 23 de 40

- 8.4.13. EL FIDEICOMITENTE ESTRATEGIAS** tendrá la obligación de presentar dentro de los primeros diez (10) días hábiles de cada mes un informe detallado de ventas, legalizaciones, cartera, escrituración y entregas.
- 8.4.14.** Colaborar en los trámites para el desembolso de los créditos otorgados a los Beneficiarios de Área.
- 8.4.15.** Colaborar en la preparación y tramitación la radicación de la enajenación de inmuebles destinados a vivienda.
- 8.4.16.** Las demás que naturalmente se derivan del objeto del presente contrato.
- 8.5. OBLIGACIONES DE ACCIÓN.**-Además de las establecidas en el artículo 1234 del Código de Comercio:
- 8.5.1.** Constituir el patrimonio autónomo con los recursos y bienes que le transfieran a título de fiducia mercantil
- 8.5.2.** Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los bienes Fideicomitidos de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
- 8.5.3.** Mantener los bienes Fideicomitidos separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 8.5.4.** Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes Fideicomitidos contra actos de terceros, o de los mismos FIDEICOMITENTES. En consecuencia, ejercerá los derechos y las acciones y propondrá las excepciones derivadas de esos mismos derechos, respecto de (el) (los) inmueble(s) que en un futuro transferirá al FIDEICOMISO. Para el cabal cumplimiento de esta obligación, LOS FIDEICOMITENTES proporcionarán 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 CAVALCANTI 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 Fideicomitidos.
- 8.5.5.** 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.
- 8.5.6.** Llevar la contabilidad del Fideicomiso tomando en consideración su calidad de patrimonio autónomo.
- 8.5.7.** 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.

9/16
A/19



GESTIÓN DE PROYECTOS
NIT. 900.769.798-7

FIDEICOMISO RECURSOS SOHO BAY
Página 24 de 40

- 8.5.8.** Recibir del FIDEICOMITENTE CAVALCANTI y de los BENEFICIARIOS DE AREA, los recursos aportados.
- 8.5.9.** Permitir que el FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS, por su cuenta y riesgo, bajo su exclusiva responsabilidad técnica, financiera y administrativa, por medio de la planeación elaborada por el FIDEICOMITENTE CAVALCANTI y aprobada por el COMITÉ DE COMPRAS CONTRATACIÓN Y CONTROL, desarrolle el PROYECTO, con los recursos del presente FIDEICOMISO.
- 8.5.10.** Una vez sean transferidos LOS INMUEBLES al FIDEICOMISO suscribir la Escritura Pública del Reglamento de propiedad Horizontal, la cual debe ser presentada por EL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS, sin responsabilidad alguna para EL FIDUCIARIO y suscribir a solicitud del EL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS la demás documentación legal requerida para el desarrollo del proyecto en su condición de ACCION fiduciario de los predios sobre los cuales se desarrolla. La FIDUCIARIA podrá, cuando así lo considere, abstenerse de firmar los documentos, Dentro de estos se incluyen:
- (i) Suscribir los actos jurídicos de englobes, desenglobes y subdivisiones que resulten necesarios, siguiendo para el efecto las instrucciones del FIDEICOMITENTE CAVALCANTI o FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS.
 - (ii) Ceder a favor de las autoridades competentes, de acuerdo con las instrucciones del FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS, las porciones de terreno correspondiente a las zonas de cesión y a vías locales, si aplicara.
 - (iii) Coadyuvar los documentos, peticiones y solicitudes que, en desarrollo de la gestión del FIDEICOMITENTE CAVALCANTI o del FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS, resulten necesarias para obtener las Licencias de Urbanismo y las Licencias de Construcción y sus modificaciones, siguiendo para el efecto las instrucciones de los Fideicomitentes y, en todo caso, señalando claramente el límite de su gestión.
- 8.5.11.** Descontar de los recursos administrados, los gastos relacionados con la comisión fiduciaria, los gastos del FIDEICOMISO y las demás deducciones legales y contractuales a que haya lugar.
- 8.5.12.** Adelantar las gestiones de conformidad con las instrucciones que el FIDEICOMITENTE CAVALCANTI o EL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS le indique por escrito.
- 8.5.13.** Llevar un registro de BENEFICIARIOS DE ÁREA del FIDEICOMISO.
- 8.5.14.** Llevar un registro de las cesiones de derechos de BENEFICIO DE AREA y obligaciones correlativas a tales derechos, que se efectúen de acuerdo con lo establecido para las cesiones de beneficio en este contrato, una vez sean notificadas por el cedente y cesionario a EL FIDUCIARIO, y ésta las haya aceptado.
- 8.5.15.** En desarrollo del presente contrato, EL FIDUCIARIO dispondrá, de los fondos de EL FIDEICOMISO, para sufragar los gastos de su ejecución y cumplimiento del proyecto de construcción incluida su remuneración, sin perjuicio de la obligación del FIDEICOMITENTE CAVALCANTI de suministrar cualquier faltante.
- 8.5.16.** Llevar la contabilidad del FIDEICOMISO, registrando en ella, los bienes, los pasivos, los egresos e ingresos, incluyendo las mejoras incorporadas a los bienes inmuebles, las que le serán reportadas por escrito por FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS.

ARL
Ayu



FIDEICOMISO RECURSOS SOHO BAY

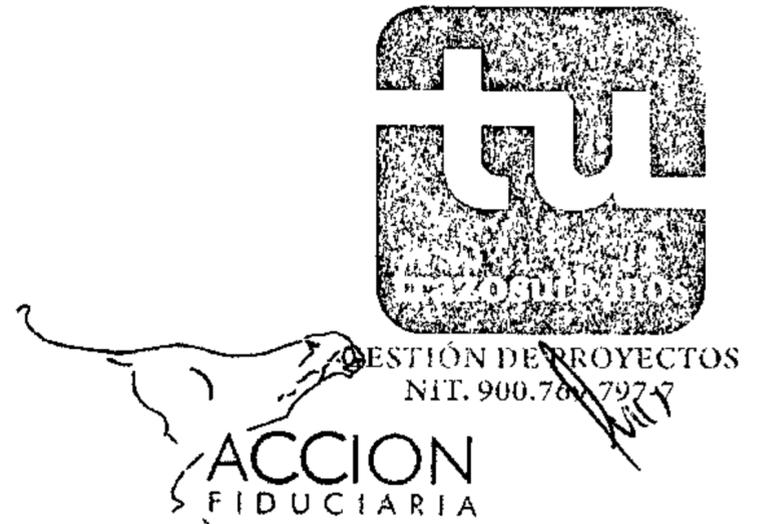
Página 25 de 40

- 8.5.17.** Administrar los recursos que ingresen al Fideicomiso en desarrollo de este contrato y sus respectivos rendimientos financieros, destinándolos al giro de las sumas que le solicite FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS, previa autorización del INTERVENTOR.
- 8.5.18.** Una vez sean transferidos LOS INMUEBLES al FIDEICOMISO, otorgar las escrituras mediante las cuales se transfiera a los BENEFICIARIOS DE AREA las Unidades Inmobiliarias del Proyecto, respecto de las cuales de acuerdo con este contrato, tengan derecho cada uno de ellos,. Las escrituras de transferencia de las UNIDADES INMOBILIARIAS serán conforme el modelo elaborado por el FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS previamente aprobado por ACCION
- 8.5.19.** Restituir o transferir los bienes fideicomitidos a quien corresponda, de conformidad con lo que para el efecto se encuentre establecido en este contrato.
- 8.5.20.** Administrar la totalidad de los recursos financieros del Proyecto y efectuar los giros que por escrito le solicite el FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS, previa autorización del INTERVENTOR para el desarrollo del Proyecto. Dichas solicitudes deberán efectuarse en los formatos establecidos y suministrados por la Fiduciaria.
- 8.5.21.** Proceder a la liquidación de este contrato y a la entrega de lo que le corresponda al FIDEICOMITENTE CAVALCANTI, al FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS y al FIDEICOMITENTE MENSULA, en los términos estipulados en el presente documento.
- 8.5.22.** Informar a EL FIDEICOMITENTE CAVALCANTI, al FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS y al FIDEICOMITENTE ESTRATEGIAS, las circunstancias que surjan al momento de la ejecución del contrato y que sean conocidas por ella, que puedan incidir de manera desfavorable en el desarrollo del objeto del presente contrato de Fiducia mercantil irrevocable.
- 8.5.23.** Abstenerse de tomar créditos por cuenta del Fideicomiso o abstenerse de gravar a favor de terceros los bienes fideicomitidos, sin la autorización del FIDEICOMITENTE CAVALCANTI y del FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS.
- 8.5.24.** Las demás que le correspondan conforme a las normas legales o a este contrato.

PARÁGRAFO: El control de ingresos, gastos, cuentas por pagar, proveedores y en general toda la información financiera del proyecto estará a cargo de EL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS, incluida la contabilidad del PROYECTO a construirse, la cual deberá contar con previa autorización del INTERVENTOR.

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 LOS FIDEICOMITENTES den a los recursos que le sean girado en los términos establecidos en el contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO.
- 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 CAVALCANTI o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.
 - Por lo tanto, la responsabilidad de ACCION se extiende solo hasta la culpa leve.

9. CLAUSULA DECIMA: DERECHOS DE LAS PARTES.-

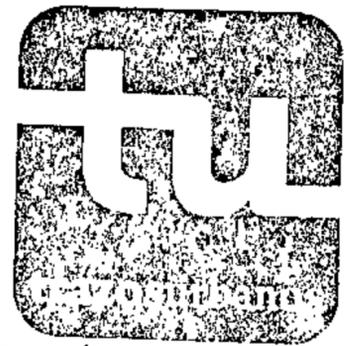
10.1. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES Y EL BENEFICIARIO: Son derechos de LOS FIDEICOMITENTES y EL BENEFICIARIO:

- 10.1.1. El FIDEICOMITENTE CAVALCANTI puede exigir y revisar las cuentas del Patrimonio Autónomo.
- 10.1.2. Los FIDEICOMITENTES pueden exigir a ACCIÓN el fiel cumplimiento de sus obligaciones, y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
- 10.1.3. El FIDEICOMITENTE CAVALCANTI recibirá, 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.
- 10.1.4. En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la ley.

10.2. DERECHOS DE ACCIÓN. Son derechos de ACCIÓN los siguientes:

- 10.2.1. Cobrar a EL FIDEICOMITENTE la remuneración pactada en este contrato.
- 10.2.2. 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.
- 10.2.3. Descontar automáticamente de los recursos fideicomitidos, todos los costos, gastos y pagos, necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y los que se generen por su constitución, ejecución, desarrollo y disolución o liquidación, sean ellos de origen contractual o legal, al igual que su remuneración.
- 10.2.4. Solicitar modificaciones, aclaraciones o adiciones a los textos del reglamento de propiedad horizontal y en general de minutas y documentos legales que le sean enviados para su firma.
- 10.2.5. Oponerse cuando así lo considere, a la solicitud de suscripción y de realización de peticiones legales ante las autoridades competentes cuando la ley no permita su trámite.
- 10.2.6. Los demás que se deriven del presente contrato.

11. CLAUSULA DECIMA PRIMERA: COMITÉ DE COORDINACIÓN:



GESTIÓN DE PROYECTOS
NIT. 900.792.797-7

FIDEICOMISO RECURSOS SOHO BAY
Página 27 de 40

EL COMITÉ DE COORDINACIÓN estará integrado por CUATRO MIEMBROS, dos nombrados por EL FIDEICOMITENTE CAVALCANTI, uno nombrado por EL FIDEICOMITENTE MÉNSULA, y el último será nombrado por EL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS. En caso de empate en cualquier decisión los cuatro miembros optarán por la elección unánime de un quinto miembro, si no hay acuerdo en su elección, EL FIDEICOMITENTE CAVALCANTI, presentará tres (3) candidatos expertos en el tema y EL FIDEICOMITENTE MENSULA escogerá, de esta tema, al quinto miembro del COMITÉ DE COORDINACIÓN.

11.1 FUNCIONES DEL COMITÉ DE COORDINACIÓN.

- 11.1.1. Revisar y aprobar los Estados Financieros del PROYECTO.
- 11.1.2. Autorizar al FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS o MENSULA para todos los actos o contratos cuya cuantía sea superior a 500 salarios mínimos legales mensuales vigentes a la fecha de la operación.
- 11.1.3. Revisar el adelanto del PROYECTO dentro de los programas de obra.
- 11.1.4. Aprobar las modificaciones del PROYECTO.
- 11.1.5. Definir la política de ventas.
- 11.1.6. Aprobar las modificaciones al PROYECTO.
- 11.1.7. Revisar los informes del INTERVENTOR.
- 11.1.8. Todas las demás actividades que no están asignadas a otro órgano.

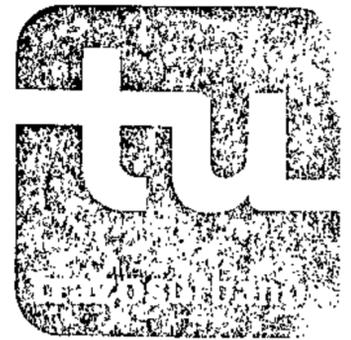
PARÁGRAFO PRIMERO. El presente comité podrá ser convocado por **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA**, cuando su juicio sea necesario impartir instrucciones que no se encuentren contenidas en el presente contrato, o que a su juicio sean necesarias para el correcto desarrollo del **PROYECTO**.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Todas las Actas o decisiones que se tomen en el mencionado comité deberán ser informadas a **ACCION FIDUCIARIA S.A.**,

12. CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: COMITÉ DE COMPRAS, CONTRATACIÓN Y CONTROL:

- 12.1. Comité de Compras, Contratación y Control: Una vez logrado el Punto de Equilibrio, para iniciar el desarrollo de las obras se integrará un comité de Compras, Contratación y Control con participación de dos representantes del FIDEICOMITENTE CAVALCANTI, un representante del FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS, un representante de EL FIDEICOMITENTE MENSULA, y el INTERVENTOR quien asistirá con voz pero sin voto. En dicho comité se tratarán todas las decisiones importantes sobre contrataciones, sub contratos, adquisición de materiales y equipos para la obra. En el Comité se nominarán los diferentes candidatos a participar como subcontratistas o proveedores. El FIDEICOMITENTE MENSULA elaborará Términos de Referencia cuando se requieran y solicitará las propuestas o cotizaciones, elaborando cuadros comparativos de las ofertas recibidas y presentará sus recomendaciones al Comité de Compras, Contratación y Control. El Interventor supervisará todos los procesos. El Comité de Compras

9/16
17/9



Contratación y control tendrá la decisión final sobre los proceso de adjudicación de contratos, de acuerdo con los reglamentos que ella misma determine. En caso de empate en cualquier decisión del comité, el voto de los representantes del FIDEICOMITENTE CAVALCANTI decidirá sobre los demás. Cada uno de los integrantes del comité tendrá un suplente personal.

12.2. FUNCIONES DEL COMITÉ DE COMPRAS, CONTRATACIÓN Y CONTROL. Son funciones del Comité de Compras Contratación y Control las siguientes:

- 12.2.1. Autorizar la contratación de las diferentes actividades para el desarrollo del PROYECTO, de conformidad con los análisis de propuestas que le presente el FIDEICOMITENTE MENSULA.
- 12.2.2. Proponer al FIDEICOMITENTE MENSULA alternativas de contratistas para que integren las propuestas para el desarrollo de las actividades relacionadas con el PROYECTO.
- 12.2.3. Revisar la programación del PROYECTO.
- 12.2.4. Revisar los informes del FIDEICOMITENTE MENSULA.
- 12.2.5. Analizar el cumplimiento de los contratos.
- 12.2.6. Revisar los presupuestos del PROYECTO.
- 12.2.7. Analizar los incumplimientos de los contratistas del PROYECTO y tomar las medidas adecuadas.
- 12.2.8. Las demás que naturalmente le correspondan.

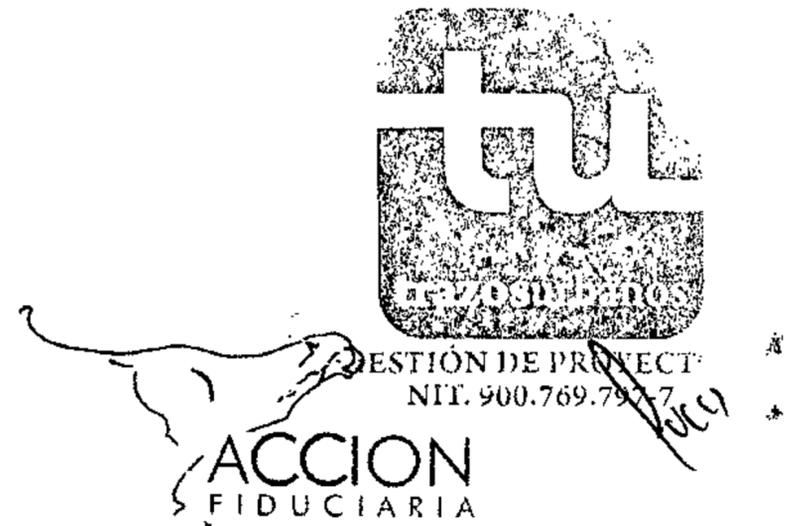
13. CLAUSULA DÉCIMATERCERA. COSTOS, GASTOS, COMISIÓN FIDUCIARIA, AUTORIZACIÓN CONSULTA CIFIN Y MERITO EJECUTIVO.-

13.1. 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 FIDEICOMITENTE CAVALCANTI. ACCIÓN los descontará directamente de los recursos del patrimonio autónomo o del FIDEICOMISO.

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

- 13.2.1. La comisión fiduciaria descontada mensualmente.
- 13.2.2. 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.
- 13.2.3. Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato.
- 13.2.4. 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

Mensula ARG
INGENIEROS S.A.
V.B. Jurídico
14/9



- 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.
- 13.2.5. 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.
 - 13.2.6. 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.
 - 13.2.7. 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.
 - 13.2.8. Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del fideicomiso.
 - 13.2.9. Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
 - 13.2.10. 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.

- 13.3. **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 FIDEICOMITENTECAVALCANTI:
 - 13.3.1. La suma de DOS MILLONES QUINIENTOSMIL PESOS (\$2.500.000) pagaderos a la suscripción del presente contrato.
 - 13.3.2. Durante la FASE PREOPERATIVA de cada una de las ETAPAS del PROYECTO, el equivalente a UN (1 SMLMV) Salario mínimo legal mensual vigente, 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 de cada una de las ETAPAS. No obstante en la comisión anteriormente mencionada se causará siempre que el PROYECTO o alguna de las ETAPAS se encuentre en etapa pre-operativa, en caso que ambas etapas del PROYECTO, se cobrará un solo salario mínimo.
 - 13.3.3. Durante la FASE OPERATIVA del PROYECTO, la suma de CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS (\$160.000.000), pagaderos en un 50% en cuotas iguales de forma mensual y el saldo del 50% restante a la liquidación del FIDEICOMISO. En el evento, en que se dé por terminada cada una de las FASES OPERATIVAS del PROYECTO y no se haya cancelado la totalidad del valor establecido anteriormente, se procederá a cancelar el saldo que se encuentre pendiente.
 - 13.3.4. Por el registro de cada cesión de los FIDEICOMITENTES CACALCANTI, MENSULA, TRAZOS URBANOS y ESTRATEGIAS de su calidad de tales, se generará una comisión a favor de ACCIÓN equivalente a medio salario mínimo legal mensual vigente (0,5 SMLMV), pagaderos a la fecha de presentación de la cesión.



FIDEICOMISO RECURSOS SOHO BAY
Página 30 de 40

13.3.5. 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 CAVALCANTI 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. En caso de que no existan en el presente en el FIDEICOMISO para atender la remuneración de ACCIÓN, la misma deberá ser asumida de inmediato por EL FIDEICOMITENTE CAVALCANTI. En caso de mora, EL FIDEICOMITENTE CAVALCANTI 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.

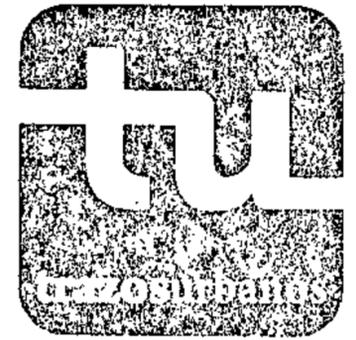
PARÁGRAFO TERCERO: Esta comisión no incluye los costos en que incurra ACCIÓN para el cumplimiento de este contrato, como gastos financieros, impuestos, contribuciones de ley, entre otros, ni para la defensa de los bienes Fideicomitados aún después de la terminación del contrato, costos que serán descontados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

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.

13.4. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN: LOS FIDEICOMITENTES autorizan 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 LOS FIDEICOMITENTES, 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.

13.5. 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 LOS FIDEICOMITENTES y/o del FIDEICOMISO por tales conceptos.

GRG
Ayo



14. CLÁUSULA DECIMA CUARTA.- ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN, DECLARACIONES ESPECIALES, GESTIÓN DE RIESGO E INDEMNIDAD.

14.1. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN: 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, LOS FIDEICOMITENTES 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 facultada para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes.

14.1. DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES Y EL BENEFICIARIOS.-

14.1.1. 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.

14.1.2. 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.

14.1.3. 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.

GRG
Auy



GESTIÓN DE PROYECTOS
NIT. 900.769.797-7

FIDEICOMISO RECURSOS SOHO BAY
Página 32 de 40

- 14.1.4. 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.
- 14.1.5. 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.
- 14.1.6. 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.
- 14.1.7. SITUACIÓN FINANCIERA:** Declara(n) que a la fecha de firma del presente contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.
- 14.1.8. 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.
- 14.1.9. 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.
- 14.1.10. 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.
- 14.2. GESTIÓN DE RIESGO.-** Los riesgos asociados al negocio fiduciario a que se refiere el presente contrato, son aquellos que han sido discutidos y analizados entre el cliente y ACCIÓN en forma previa a la celebración del presente contrato; en el mismo sentido a continuación se describen los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por ACCIÓN para la gestión de tales riesgos:
- 14.2.1.** 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

906
12/19



- 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.
- 14.2.2.** 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 Estresstesting que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR.
- 14.2.3.** 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-.
- 14.2.4.** 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.
- 14.2.5.** 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.

INDEMNIDAD.-LOS FIDEICOMITENTES manifiestan en forma expresa e irrevocable que mantendrán 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 relación al desarrollo del PROYECTO, el destino que dé a los recursos que sean girados por ACCIÓN de conformidad con sus instrucciones y la aplicación de sanciones a LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA. Es claro para las partes que el diseño, la gerencia y la construcción, así como la entrega y post

2016
A079



GESTIÓN DE PROYECTOS
NIT. 900.769.227-7

FIDEICOMISO RECURSOS SOHO BAY
Página 34 de 40

entrega del proyecto, de conformidad con las disposiciones legales y autorizaciones requeridas para la materia, es responsabilidad exclusiva y excluyente de EL FIDEICOMITENTE MENSULA, quién se encuentra obligado a realizar todas las erogaciones que se requieran para el adecuado desarrollo del mismo; al igual que deberá 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, la relación con los BENEFICIARIOS DE ÁREA 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.

- 14.3. 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. LOS FIDEICOMITENTES dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la mencionada comunicación deberán 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.

15. CLAUSULA DÉCIMAQUINTA.- DURACIÓN, VALOR DEL CONTRATO, MODIFICACIÓN, TERMINACIÓN, LIQUIDACIÓN, DIFERENCIAS Y NOTIFICACIONES:

- 15.1. **DURACIÓN.-** El presente contrato tendrá la duración necesaria para el desarrollo y ejecución de sus fines.
- 15.2. **VALOR DEL CONTRATO.-** Para todos los efectos el presente contrato tiene un valor de CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS (\$170.000.000)
- 15.3. **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, únicamente en la medida que dichas actuaciones afecten sus derechos específicos. Para la modificación de las participaciones de los BENEFICIARIOS TRAZOS URBANOS, MENSULA, ESTRATEGIAS Y CAVALCANTI, no será necesaria la aprobación de los BENEFICIARIOS DE AREA en la medida que se cumpla la condición anterior y esta deberá ser suscrita únicamente por los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS TRAZOS URBANOS, MENSULA, ESTRATEGIAS Y CAVALCANTI y ACCION.



FIDEICOMISO RECURSOS SOHO BAY
Página 35 de 40

15.4. 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:

- 15.4.1.1. Por mutuo acuerdo de las partes.
- 15.4.1.2. Por haberse ejecutado completamente su objeto.
- 15.4.1.3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada.
- 15.4.1.4. Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 15.4.1.5. ACCIÓN podrá dar por terminado el presente contrato si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:
- 15.4.1.6. El incumplimiento por parte de EL FIDEICOMITENTE CAVALCANTI con su obligación de atender los gastos del FIDEICOMISO.
- 15.4.1.7. 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.
- 15.4.1.8. Por ser incluidos en listas restrictivas, tales como lista Ofac, lista Clinton o de similar naturaleza o condenado por cualquier delito.
- 15.4.1.9. 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.
- 15.4.1.10. La imposibilidad de localizar a EL FIDEICOMITENTE CAVALCANTI y/o BENEFICIARIO siempre que tal hecho impida el desarrollo del contrato.
- 15.4.1.11. Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (90) días.

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

- 15.5.1. En el evento en que existan pasivos a cargo del patrimonio autónomo, EL FIDEICOMITENTE CAVALCANTI y el FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS deberá cancelarlos a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación por parte de ACCIÓN de los documentos soportes, de no ser cancelado en el término descrito anteriormente
- 15.5.2. EL FIDEICOMITENTE CAVALCANTI procederá al pago de las sumas que se deban a ACCIÓN por concepto de su remuneración no pagada.
- 15.5.3. 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.



FIDEICOMISO RECURSOS SOHO BAY
Página 36 de 40

- 15.5.4.** ACCIÓN entregará las cuentas de su gestión a EL FIDEICOMITENTE CAVALCANTI y al FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS, 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.
- 15.5.5.** Durante el período de liquidación sólo procederán para ACCIÓN gestiones directamente relacionadas con tal fin.

15.6. TERMINACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE CUALQUIERA DE LOS FIDEICOMITENTES TRAZOS URBANOS, MENSULA O ESTRATEGIAS:

La participación de cualquiera de los FIDEICOMITENTES TRAZOS URBANOS, MENSULA O ESTRATEGIAS, terminará en los siguientes casos:

- 15.6.1.** Por disolución, liquidación o proceso de restructuración voluntario u obligatorio del respectivo FIDEICOMITENTE.
- 15.6.2.** Por Incumplimiento grave por parte del respectivo FIDEICOMITENTE en cualquiera de sus obligaciones derivadas del presente contrato o de cualquiera de sus anexos o complementos.
- 15.6.3.** Cuando el proyecto no pueda continuar su ejecución por falta de viabilidad comercial y/o financiera.
- 15.6.4.** Si el proyecto no alcanza el punto de equilibrio.
- 15.6.5.** Por mutuo acuerdo.
- 15.6.6.** Por las demás causales establecidas en la ley.

PARÁGRAFO PRIMERO.- En el evento que no sea posible la localización de LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS 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 LOS 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 LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIO según corresponda.
- b) En el evento que LOS FIDEICOMITENTES 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.



GESTIÓN DE PROYECTO
NIT. 900.769.297-7

FIDEICOMISO RECURSOS SOHO BAY
Página 37 de 40

PARÁGRAFO SEGUNDO. En caso de terminación de cualquiera de los FIDEICOMITENTES mencionados en el presente numeral, implicará también la terminación de la calidad de este como BENEFICIARIO y su participación se liquidará tomando en cuenta el adelanto del PROYECTO y la proporción de cumplimiento de sus obligaciones, sin perjuicio de cualquier deducción por eventuales perjuicios generados por su incumplimiento, el que se calculará y pagará, conjuntamente con la liquidación del FIDEICOMISO

PARÁGRAFO TERCERO: la terminación de la participación por cualquiera de las casuales establecidas anteriormente será tomada por LOS FIDEICOMITENTES e informada por este tanto al FIDEICOMITENTE al que le sea aplicable como a la FIDUCIA.

PARÁGRAFO CUARTO: En el evento de terminación de la participación de cualquiera de los FIDEICOMITENTES TRAZOS URBANOS, MENSULA O ESTRATEGIAS, EL FIDEICOMITENTE CAVALCANTI podrá designar su reemplazo, para lo cual notificará a ACCIÓN, a fin de que se sirva proceder con el registro del nuevo fideicomitente.

15.7. 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.

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

15.9. 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.

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

EL FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS: Carrera 29 D No. 6 A -05, Mall Piazza Bella, Medellín, Antioquia Colombia

EL FIDEICOMITENTE CAVALCANTI: Cra 19b n 109 – 09 602. Bogotá Colombia

EL FIDEICOMITENTE ESTRATEGIAS: Calle 70ª No.4-40, Bogotá D.C.

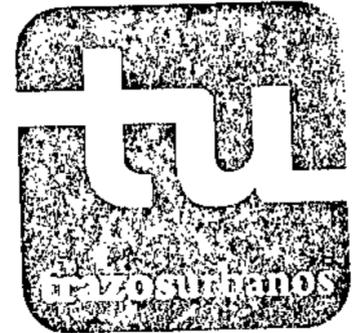
EL FIDEICOMITENTE MENSULA: _____

ACCIÓN: Carrera 11 No. 93 A – 82 de Bogotá.

Mensula
INGENIEROS S.A.

V.B. Jurídico

CPG
MAY



FIDEICOMISO RECURSOS SOHO BAY
Página 38 de 40

15.11. 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.

16. CLAUSULA DÉCIMASEXTA.- PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO Y EDUCACIÓN FINANCIERA

16.1. DECLARACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS: En calidad de FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS declaramos 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, acepté su contenido, especialmente los derechos y obligaciones para todas las partes contratantes y los costos financieros por servicios y productos aquí contenidos.

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

Principal: EDUARDO GONZÁLEZ DÁVILA
Suplente: JOSÉ ANTONIO MOJICA
Correo: defensoriadelconsumidor@heritage.com.co
Dirección: Calle 93 No. 14 - 71 Oficina 402, Bogotá (Colombia)
Teléfonos: 6214418, 6214378
Fax: 6214378

16.3. 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 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.

Para constancia de lo anterior, se firma por las partes en cinco (5) ejemplares del mismo valor probatorio, en la ciudad de Bogotá D.C., a los cinco (5) días del mes de marzo de 2015

Mensula
INGENIEROS S.A.

V.B. Jurídico

12/3/15

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL

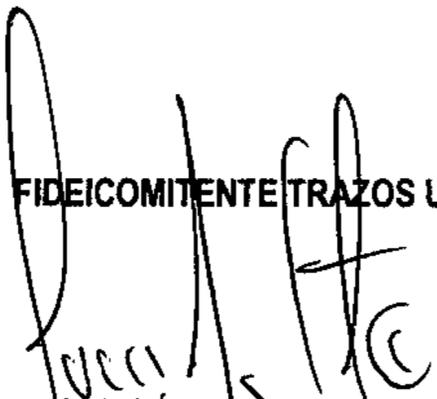


FIDEICOMISO RECURSOS SOHO BAY
Página 39 de 40

FIDEICOMITENTE CAVALCANTI


JUAN RICARDO CASTIBLANCO
C.C. No. 80.870.660 de Bogotá,
CAVALCANTI CONSTRUCCIONES S.A.S.
Nit. 900.591.293-0

FIDEICOMITENTE TRAZOS URBANOS


LUCAS GÓMEZ QUARTAS
C.C. No. 71.315.812 de Medellín
Representante Legal
TRAZOS URBANOS S.A.S.
Nit: 900.769.797-7

FIDEICOMITENTE MENSULA

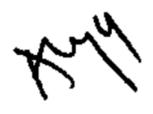

JORGE HUMBERTO DIAZ MORA
CC 70.548.422 de Envigado
Representante legal
MÉNSULAS.A.

Ménsula
INGENIEROS S.S.


V.S. Jurídico

GARCIA QUIROGA
Régimen Común - Nit. 356.145.145



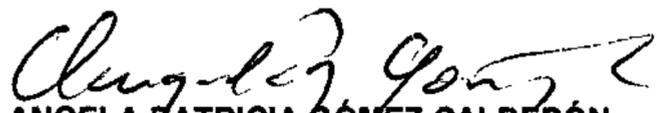


CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL



FIDEICOMISO RECURSOS SOHO BAY
Página 40 de 40

FIDEICOMITENTE ESTRATEGIAS


ANGELA PATRICIA GÓMEZ CALDERÓN,
CC 51.706.240 de Bogotá.
Representante legal
ESTRATEGIAS COMERCIALES Y DE MERCADEO S.A.S.

LA FIDUCIA


OMAR EDUARDO SUAREZ GOMEZ
CC.16.919.570 de Cali
Representante Legal
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

Ménsula
INGENIEROS S.A.


V.S. Jurídico

GARCIA QUIROZ
ABOGADOS

Régimen Común - Nit. 900.656.145





2. Concepto Actualización
Espacio reservado para la DIAN



4. Número de formulario

14417431710



(415)7707212489984(8020) 000001441743171 0

5. Número de Identificación Tributaria (NIT): - 6. DV 12. Dirección seccional Impuestos de Grandes Contribuyentes 14. Buzón electrónico

IDENTIFICACION

24. Tipo de contribuyente: Persona jurídica 25. Tipo de documento: 26. Número de Identificación: 27. Fecha expedición: Año Mes Día

Lugar de expedición 28. País: 29. Departamento: 30. Ciudad/Municipio:

31. Primer apellido 32. Segundo apellido 33. Primer nombre 34. Otros nombres

35. Razón social: PATRIMONIOS AUTONOMOS ACCION FIDUCIARIA

36. Nombre comercial: 37. Sigla

UBICACION

38. País: COLOMBIA 39. Departamento: Bogotá D.C. 40. Ciudad/Municipio: Bogotá, D.C.

41. Dirección principal: CL 85 9 65

42. Correo electrónico: IMPUESTOS@ACCION.COM.CO 43. Código postal: 44. Teléfono 1: 45. Teléfono 2:

CLASIFICACION

Actividad económica				Ocupación		52. Número establecimientos
Actividad principal		Actividad secundaria		Otras actividades		
46. Código:	47. Fecha inicio actividad:	48. Código:	49. Fecha inicio actividad:	50. Código:	51. Código:	
<input type="text" value="6"/> <input type="text" value="4"/> <input type="text" value="3"/> <input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="1"/> <input type="text" value="9"/> <input type="text" value="9"/> <input type="text" value="9"/> <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="2"/> <input type="text" value="0"/> <input type="text" value="5"/>	<input type="text" value="1"/> <input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="1"/>			

Responsabilidades, Calidades y Atributos

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
53. Código:	<input type="text" value="6"/>	<input type="text" value="7"/>	<input type="text" value="9"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="8"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="4"/>	<input type="text" value="4"/>	<input type="text" value="2"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="3"/>														

06- Ingresos y patrimonio. 13- Gran contribuyente

07- Retención en la fuente a título de rent

09- Retención en la fuente en el impuesto

11- Ventas régimen común

08- Retención timbre nacional

14- Informante de exogena

42- Obligado a llevar contabilidad

Obligados aduaneros

54. Código:	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	<input type="text" value="1"/>									
	<input type="text" value="1"/>									

Exportadores

55. Forma	56. Tipo	Servicio	1	2	3
<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="1"/>	57. Modo	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="1"/>
		58. CPC	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="1"/>	<input type="text" value="1"/>

IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación

Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos: SI NO 60. No. de Folios: 61. Fecha:

La información contenida en el formulario, será responsabilidad de quien lo suscribe y en consecuencia corresponde exactamente a la realidad, por lo anterior, cualquier falsedad o inexactitud en que incurra podrá ser sancionada.
Artículo 18 Decreto 2460 de Noviembre de 2013
Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.
Firma autorizada:

984. Nombre: BASTIDAS MORAN JAIRO ENRIQUE
985. Cargo: Representante Legal Suplente Certificado

Espacio reservado para la DIAN



4. Número de formulario

14417431710



5. Número de Identificación Tributaria (NIT): 8 0 5 0 1 2 9 2 1 - 0	6. DV 0	12. Dirección seccional Impuestos de Grandes Contribuyentes	14. Buzón electrónico 3 1
--	------------	--	------------------------------

Características y formas de las organizaciones

62. Naturaleza	<input type="checkbox"/> 2	63. Formas asociativas	<input type="checkbox"/>	64. Entidades o institutos de derecho público de orden nacional, departamental, municipal y descentralizados	<input type="checkbox"/>
65. Fondos	<input type="checkbox"/>	66. Cooperativas	<input type="checkbox"/>	67. Sociedades y organismos extranjeros	<input type="checkbox"/>
68. Sin personería jurídica	<input type="checkbox"/> 6	69. Otras organizaciones no clasificadas	<input type="checkbox"/>	70. Beneficio	<input type="checkbox"/> 1

Constitución, Registro y Última Reforma

Composición del Capital

Documento	1. Constitución	2. Reforma	Composición del Capital	
71. Clase:	<input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/>	82. Nacional:	<input type="checkbox"/> 0 %
72. Número:	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/>	83. Nacional público:	<input type="checkbox"/> 0 %
73. Fecha:	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 9 <input type="checkbox"/> 9 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/>	84. Nacional privado:	<input type="checkbox"/> 0 %
74. Número de Notaría:	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 0	<input type="checkbox"/>	85. Extranjero:	<input type="checkbox"/> 0 %
75. Entidad de registro	<input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/>	86. Extranjero público:	<input type="checkbox"/> 0 %
76. Fecha de registro:	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 9 <input type="checkbox"/> 9 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/>	87. Extranjero privado:	<input type="checkbox"/> 0 %
77. No. Matrícula mercantil:	<input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/> 5 - <input type="checkbox"/> 4	<input type="checkbox"/>		
78. Departamento:	<input type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/> 6	<input type="checkbox"/>		
79. Ciudad/Municipio:	<input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/>		
Vigencia:				
80. Desde:	<input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 9 <input type="checkbox"/> 9 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> Año <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Día		
81. Hasta:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Año <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Día		

Entidad de vigilancia y control

88. Entidad de vigilancia y control: Superintendencia Financiera	<input type="checkbox"/> 1
---	----------------------------

Estado y Beneficio

Item	89. Estado actual:	90. Fecha cambio de estado:	91. Número de Identificación Tributaria (NIT):
1	<input type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/> 9	<input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/>
2	<input type="checkbox"/> 8 <input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 0 <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/>
3	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Año <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Día	<input type="checkbox"/>
4	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Año <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Día	<input type="checkbox"/>
5	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Año <input type="checkbox"/> Mes <input type="checkbox"/> Día	<input type="checkbox"/>

Vinculación económica

93. Vinculación económica	94. Nombre del grupo económico y/o empresarial	95. Número de Identificación Tributaria (NIT) de la Matriz o Controlante:	96. DV
<input type="checkbox"/>			-
97. Nombre o razón social de la matriz o controlante			
170. Número de identificación tributaria otorgado en el exterior	171. País:	172. Número de identificación tributaria sociedad o natural del exterior con EP	
	<input type="checkbox"/>		
173. Nombre o razón social de la sociedad o natural del exterior con EP			

Espacio reservado para la DIAN



4. Número de formulario

14417431710



5. Número de Identificación Tributaria (NIT): 8 0 5 0 1 2 9 2 1 - 0	6. DV 0	12. Dirección seccional Impuestos de Grandes Contribuyentes	14. Buzón electrónico 3 1
--	------------	--	------------------------------

Representación

1	98. Representación: REPRS LEGAL PRIN	99. Fecha inicio ejercicio representación: 2 0 1 1 0 5 1 9
	100. Tipo de documento: Cédula de ciudadan	101. Número de identificación: 1 3 8 0 5 0 5 3 9 0
	102. DV -	103. Número de tarjeta profesional:
104. Primer apellido MOSCOTE		105. Segundo apellido GNECCO
106. Primer nombre JORGE		107. Otros nombres LUIS
108. Número de Identificación Tributaria (NIT): -		109. DV -
110. Razón social representante legal		
2	98. Representación: REPRS LEGAL SUPL	99. Fecha inicio ejercicio representación: 2 0 1 1 0 3 1 7
	100. Tipo de documento: Cédula de ciudadan	101. Número de identificación: 1 3 1 9 4 9 2 1 4 0
	102. DV -	103. Número de tarjeta profesional:
104. Primer apellido BASTIDAS		105. Segundo apellido MORAN
106. Primer nombre JAIRO		107. Otros nombres ENRIQUE
108. Número de Identificación Tributaria (NIT): -		109. DV -
110. Razón social representante legal		
3	98. Representación:	99. Fecha inicio ejercicio representación: Año Mes Día
	100. Tipo de documento:	101. Número de identificación:
	102. DV -	103. Número de tarjeta profesional:
104. Primer apellido		105. Segundo apellido
106. Primer nombre		107. Otros nombres
108. Número de Identificación Tributaria (NIT): -		109. DV -
110. Razón social representante legal		
4	98. Representación:	99. Fecha inicio ejercicio representación: Año Mes Día
	100. Tipo de documento:	101. Número de identificación:
	102. DV -	103. Número de tarjeta profesional:
104. Primer apellido		105. Segundo apellido
106. Primer nombre		107. Otros nombres
108. Número de Identificación Tributaria (NIT): -		109. DV -
110. Razón social representante legal		
5	98. Representación:	99. Fecha inicio ejercicio representación: Año Mes Día
	100. Tipo de documento:	101. Número de identificación:
	102. DV -	103. Número de tarjeta profesional:
104. Primer apellido		105. Segundo apellido
106. Primer nombre		107. Otros nombres
108. Número de Identificación Tributaria (NIT): -		109. DV -
110. Razón social representante legal		

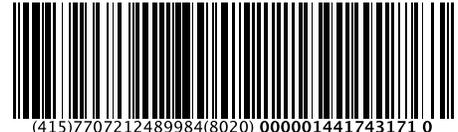
Colombia, un compromiso que no podemos evadir.

Espacio reservado para la DIAN



4. Número de formulario

14417431710



5. Número de Identificación Tributaria (NIT): 8 0 5 0 1 2 9 2 1 - 0	6. DV 0	12. Dirección seccional Impuestos de Grandes Contribuyentes	14. Buzón electrónico 3 1
--	------------	--	------------------------------

Socios y/o Miembros de Juntas Directivas, Consorcios, Uniones Temporales

1	111. Tipo de documento: Cédula de ciudadan	112. Número de identificación: 3 9 6 9 2 7 3 3	113. DV -	114. Nacionalidad: COLOMBIA	1 6 9
	115. Primer apellido MORA	116. Segundo apellido HERNANDEZ	117. Primer nombre MARIA	118. Otros nombres CAROLINA	
	119. Razón social				
	120. Valor capital del socio:	121. % Participación:	122. Fecha de ingreso: 2 0 0 4 0 4 2 0	123. Fecha de retiro: Año Mes Día	
2	111. Tipo de documento: Cédula de ciudadan	112. Número de identificación: 4 3 7 2 2 1	113. DV -	114. Nacionalidad: COLOMBIA	1 6 9
	115. Primer apellido HUERTAS	116. Segundo apellido MOLINA	117. Primer nombre SIERVO	118. Otros nombres TULIO	
	119. Razón social				
	120. Valor capital del socio:	121. % Participación:	122. Fecha de ingreso: 2 0 0 4 0 4 2 0	123. Fecha de retiro: Año Mes Día	
3	111. Tipo de documento: Cédula de ciudadan	112. Número de identificación: 7 9 2 3 7 3 4 9	113. DV -	114. Nacionalidad: COLOMBIA	1 6 9
	115. Primer apellido SILVA	116. Segundo apellido HERRERA	117. Primer nombre JORGE	118. Otros nombres ENRIQUE	
	119. Razón social				
	120. Valor capital del socio:	121. % Participación:	122. Fecha de ingreso: 2 0 0 4 0 4 2 0	123. Fecha de retiro: Año Mes Día	
4	111. Tipo de documento: Cédula de ciudadan	112. Número de identificación: 6 0 7 6 0 1 1	113. DV -	114. Nacionalidad: COLOMBIA	1 6 9
	115. Primer apellido CRUZ	116. Segundo apellido RINCON	117. Primer nombre MARCO	118. Otros nombres ANTONIO	
	119. Razón social				
	120. Valor capital del socio:	121. % Participación:	122. Fecha de ingreso: 2 0 0 4 0 4 2 0	123. Fecha de retiro: Año Mes Día	
5	111. Tipo de documento:	112. Número de identificación:	113. DV -	114. Nacionalidad:	
	115. Primer apellido	116. Segundo apellido	117. Primer nombre	118. Otros nombres	
	119. Razón social				
	120. Valor capital del socio:	121. % Participación:	122. Fecha de ingreso: AAAA MM DD	123. Fecha de retiro: Año Mes Día	

Colombia, un compromiso que no podemos evadir.

Espacio reservado para la DIAN



4. Número de formulario

14417431710



5. Número de Identificación Tributaria (NIT): 8 0 5 0 1 2 9 2 1 - 0	6. DV 0	12. Dirección seccional Impuestos de Grandes Contribuyentes	14. Buzón electrónico 3 1
--	------------	--	------------------------------

Revisor Fiscal y Contador

Revisor Fiscal Principal	124. Tipo de documento: Cédula de ciudadanía	125. Número de identificación: 8 0 8 0 7 9 7 5	126. DV -	127. Número de tarjeta profesional: 1 4 3 1 1 1 T
	128. Primer apellido SERRATO	129. Segundo apellido LOPEZ	130. Primer nombre JHONY	131. Otros nombres ALEJANDRO
	132. Número de Identificación Tributaria (NIT): 8 6 0 0 0 0 8 4 6 - 4	133. DV 4	134. Sociedad o firma designada: KPMG S A S	
135. Fecha de nombramiento 2 0 1 7 0 6 0 6				
Revisor Fiscal Suplente	136. Tipo de documento: Cédula de ciudadanía	137. Número de identificación: 1 0 1 8 4 2 3 6 6 1	138. DV -	139. Número de tarjeta profesional: 1 8 3 1 1 8 T
	140. Primer apellido HERNANDEZ	141. Segundo apellido ARENAS	142. Primer nombre LEIDY	143. Otros nombres FERNANDA
	144. Número de Identificación Tributaria (NIT): 8 6 0 0 0 0 8 4 6 - 4	145. DV 4	146. Sociedad o firma designada: KPMG S A S	
147. Fecha de nombramiento 2 0 1 7 0 6 0 6				
Contador	148. Tipo de documento:	149. Número de identificación:	150. DV -	151. Número de tarjeta profesional:
	152. Primer apellido	153. Segundo apellido	154. Primer nombre	155. Otros nombres
	156. Número de Identificación Tributaria (NIT):	157. DV	158. Sociedad o firma designada:	
159. Fecha de nombramiento				

Colombia, un compromiso que no podemos evadir.

Espacio reservado para la DIAN



4. Número de formulario

14417431710



5. Número de Identificación Tributaria (NIT): 8 0 5 0 1 2 9 2 1 - 0	6. DV 0	12. Dirección seccional Impuestos de Grandes Contribuyentes	14. Buzón electrónico 3 1
--	------------	--	------------------------------

Establecimientos, agencias, sucursales, oficinas, sedes o negocios entre otros

160. Tipo de establecimiento: Establecimiento de comerci 0 2	161. Actividad económica: Fideicomisos, fondos y entidades f 6 4 3 1
162. Nombre del establecimiento: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA	
163. Departamento: Bogotá D.C. 1 1	164. Ciudad/Municipio: Bogotá, D.C. 0 0 1
165. Dirección: CL 85 9 65	
166. Número de matrícula mercantil: 0 1 9 0 8 9 5 1	167. Fecha de la matrícula mercantil: 1 9 9 2 0 3 0 2
168. Teléfono: 6 9 1 5 0 9 0	169. Fecha de cierre MM DD
160. Tipo de establecimiento:	161. Actividad económica:
162. Nombre del establecimiento:	
163. Departamento:	164. Ciudad/Municipio:
165. Dirección:	
166. Número de matrícula mercantil:	167. Fecha de la matrícula mercantil: AAAA MM DD
168. Teléfono:	169. Fecha de cierre AAAA MM DD
160. Tipo de establecimiento:	161. Actividad económica:
162. Nombre del establecimiento:	
163. Departamento:	164. Ciudad/Municipio:
165. Dirección:	
166. Número de matrícula mercantil:	167. Fecha de la matrícula mercantil: AAAA MM DD
168. Teléfono:	169. Fecha de cierre AAAA MM DD

Colombia, un compromiso que no podemos evadir.



Formulario del Registro Único Tributario
Hoja Principal



001

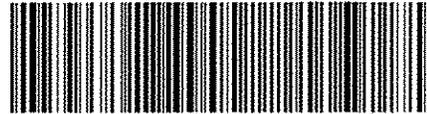
2. Concepto 0 2 Actualización

Espacio reservado para la DIAN



4. Número de formulario

14331895401



(415)7707212489984(3020) 00001433189540 1

5. Número de Identificación Tributaria (NIT):

8 0 0 1 5 5 4 1 3

6. DV

6

12. Dirección seccional

Impuestos de Grandes Contribuyentes

14. Buzón electrónico

3 1

IDENTIFICACION

24. Tipo de contribuyente:

Persona jurídica

25. Tipo de documento:

1

26. Número de identificación:

[Empty fields]

27. Fecha expedición:

[Empty fields]

Lugar de expedición

28. País:

[Empty fields]

29. Departamento:

[Empty fields]

30. Ciudad/Municipio:

[Empty fields]

31. Primer apellido

32. Segundo apellido

33. Primer nombre

34. Otros nombres

35. Razón social:

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

36. Nombre comercial:

37. Sigla: ACCION FIDUCIARIA

UBICACION

38. País:

COLOMBIA

39. Departamento:

1 6 9

40. Ciudad/Municipio:

Bogotá D.C.

41. Dirección principal

CL 85 9 65

42. Correo electrónico:

impuestos@accion.com.co

43. Apartado aéreo

1 0 0 7 5

44. Teléfono 1:

6 9 1 5 0 9 0

45. Teléfono 2:

6 9 1 5 0 9 7 6

CLASIFICACION

Actividad económica

Actividad principal

46. Código:

6 6 3 0

47. Fecha inicio actividad:

1 9 9 9 0 7 1 4

Actividad secundaria

48. Código:

[Empty]

49. Fecha inicio actividad:

[Empty]

Otras actividades

50. Código:

1 2

Ocupación

51. Código

[Empty]

52. Número establecimientos

8

Responsabilidades, Calidades y Atributos

Table with 18 columns for codes and values: 3, 5, 7, 8, 9, 1, 1, 1, 3, 1, 4, 1, 5, 3, 5, 1, 0

03- Impuesto al patrimonio

13- Gran contribuyente

05- Impto. renta y compl. régimen ordinario

14- Informante de exogena

07- Retención en la fuente a título de renta

15- Autorretenedor

08- Retención timbre nacional

35- Impuesto sobre la renta para la equidad - CREE.

09- Retención en la fuente en el impuesto sobre las ve

10- Usuario aduanero

11- Ventas régimen común

Usuarios aduaneros

Exportadores

Table for Usuarios aduaneros with 10 columns and 2 rows of data

Table for Exportadores with columns for Forma, Tipo, Servicio, Modo, CPC

Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos: SI [X] NO []

60. No. de Folios: [] [] 7

61. Fecha: 2 0 1 5 0 4 0 1

La información contenida en el formulario, será responsabilidad de quien lo suscribe y en consecuencia corresponde exactamente a la realidad, por lo anterior, cualquier falsedad o inexactitud en que incurra podrá ser sancionada.

Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice. Firma autorizada:

984. Nombre CASTANEDA MEDINA MYRIAM
985. Cargo: Gestor I

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2021 Hora: 09:54:52

Recibo No. 8321003240

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32100324000001

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS. RENEVE SU MATRÍCULA MERCANTIL A MAS TARDAR EL 31 DE MARZO Y EVITE SANCIONES DE HASTA 17 S.M.L.M.V.

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: 800.155.413-6 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: 2020
Fecha de renovación: 18 de marzo de 2020
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.

Dirección para notificación judicial: Cl 85 # 9 - 65
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: notijudicial@accion.com.co
Teléfono para notificación 1: 6915090

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2021 Hora: 09:54:52

Recibo No. 8321003240

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32100324000001

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

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.

CONSTITUCIÓN

Por Escritura Pública No. 1376 del 19 de febrero de 1992 de Notaría 10 de Cali (Valle Del Cauca), inscrito en esta Cámara de Comercio el 30 de junio de 2009, con el No. 01308760 del Libro IX, se constituyó la sociedad de naturaleza Comercial denominada SOCIEDAD FIDUCIARIA FES S A FIDUFES.

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2021 Hora: 09:54:52

Recibo No. 8321003240

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32100324000001

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificados/electronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

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.

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2021 Hora: 09:54:52

Recibo No. 8321003240

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32100324000001

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

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 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.

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 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 sindico 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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2021 Hora: 09:54:52

Recibo No. 8321003240

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32100324000001

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

determinación de las personas que tengan facultad legal para designadas con tal fin; n 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.

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2021 Hora: 09:54:52

Recibo No. 8321003240

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32100324000001

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

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

REPRESENTACIÓN LEGAL

La sociedad tendrá un presidente que tendrá la representación legal, y a su cargo la administración y gestión de los negocios. 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.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Funciones del 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 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 corresponden de acuerdo con la ley, los estatutos, las disposiciones de la superintendencia financiera o por la naturaleza del cargo. 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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**Fecha Expedición: 1 de marzo de 2021 Hora: 09:54:52**

Recibo No. 8321003240

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32100324000001

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

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 señaladas 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 otro 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. 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.

NOMBRAMIENTOS**ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

JUNTA DIRECTIVA

Mediante 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. 00000019175901
Segundo Renglon	Mario Ernesto Calero Buendia	C.C. No. 00000014955663

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2021 Hora: 09:54:52

Recibo No. 8321003240

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32100324000001

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Tercer Renglon	Carolyn Mary Mondragon Rojas	C.C. No. 000000032336987
Cuarto Renglon	Fernando Venegas Torres	C.C. No. 000000019196013
Quinto Renglon	Edgar Alberto Mora Hernandez	C.C. No. 000000003227327
SUPLENTE		
CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Jorge Cayetano Sinforoso Ramirez Ocampo	C.C. No. 000000002895029
Segundo Renglon	Alfonso Otoya Mejia	C.C. No. 000000016837867
Tercer Renglon	Eduardo Cortes Castaño	C.C. No. 000000018494545
Cuarto Renglon	Herrera Carvajal Jose Alejandro	C.C. No. 000000080194641
Quinto Renglon	Mauricio Evaristo Fernando Devis Morales	C.C. No. 000000003228330

REVISORES FISCALES

Mediante Acta No. 057 del 6 de abril de 2017, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 2 de junio de 2017 con el No. 02230390 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Persona Juridica	KPMG S.A.S.	N.I.T. No. 000008600008464

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2021 Hora: 09:54:52

Recibo No. 8321003240

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32100324000001

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Mediante Documento Privado No. SIN NUM del 27 de agosto de 2018, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 30 de agosto de 2018 con el No. 02371253 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Leidy Fernanda Hernandez Arenas	C.C. No. 000001018423661 T.P. No. 183118-T

Mediante Documento Privado No. SINNUM del 25 de julio de 2019, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 25 de julio de 2019 con el No. 02490136 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Suplente	Enson Steek Urrego Ricaurte	C.C. No. 000001018418913 T.P. No. 166872-T

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2021 Hora: 09:54:52

Recibo No. 8321003240

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32100324000001

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

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

SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL

Que por Documento Privado de Representante Legal del 1 de diciembre de 2009, 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.

Que por Documento Privado de Representante Legal del 12 de enero de 2012, 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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2021 Hora: 09:54:52

Recibo No. 8321003240

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32100324000001

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

**** 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 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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2021 Hora: 09:54:52

Recibo No. 8321003240

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32100324000001

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Matrícula No.: 00508712
Fecha de matrícula: 28 de julio de 1992
Último año renovado: 2020
Categoría: Agencia
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: 2020
Categoría: Establecimiento de comercio
Dirección: Cr 11 No. 93 A - 82
Municipio: Bogotá D.C.

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.

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 \$ 45.028.777.071

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

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2021 Hora: 09:54:52

Recibo No. 8321003240

Valor: \$ 6,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32100324000001

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccb.org.co/certificadoselectronicos y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

Los siguientes datos sobre Planeación Distrital son informativos:
Fecha de envío de información a Planeación Distrital : 23 de febrero de 2021.

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

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.

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: 4571588446074801

Generado el 01 de marzo de 2021 a las 10:40:29

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

EL SECRETARIO GENERAL

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el numeral 10 del artículo 11.2.1.4.59 del Decreto 1848 del 15 de noviembre del 2016.

CERTIFICA

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

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 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,



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 4571588446074801

Generado el 01 de marzo de 2021 a las 10:40:29

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

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
Hernando Rico Martínez Fecha de inicio del cargo: 30/10/2019	CC - 80889872	Representante Legal
Felipe Gutiérrez Forero Fecha de inicio del cargo: 06/02/2020	CC - 1018409784	Representante Legal (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2021029900-000 del día 9 de febrero de 2021, que con documento del 30 de noviembre de 2020 renunció al cargo de Representante Legal y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 354 del 21 de enero de 2021. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 4571588446074801

Generado el 01 de marzo de 2021 a las 10:40:29

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
José Tomas Jaramillo Mosquera Fecha de inicio del cargo: 05/12/2019	CC - 76322832	Representante Legal (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2021029919-000 del día 9 de febrero de 2021, que con documento del 15 de enero de 2021 renunció al cargo de Representante Legal y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 354 del 21 de enero de 2021. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
Alfredo Enrique Bustillo Ariza Fecha de inicio del cargo: 23/10/2018	CC - 7480359	Representante Legal
Francisco Javier Duque González Fecha de inicio del cargo: 23/10/2018	CC - 70553218	Representante Legal
Sebastián Baron Cardozo Fecha de inicio del cargo: 23/10/2018	CC - 1032360390	Representante Legal
Roberto Chain Saieh Fecha de inicio del cargo: 20/10/2020	CC - 1020725647	Representante Legal
Jorge Enrique Acevedo Acevedo Fecha de inicio del cargo: 23/08/2018	CC - 91216681	Vicepresidente de Operaciones y Tecnología
Stefany Mass Mosquera Fecha de inicio del cargo: 17/12/2020	CC - 1140843955	Representante Legal para Asuntos Judiciales y Administrativos
Laura Yazmin Lopez Garcia Fecha de inicio del cargo: 23/10/2018	CC - 1014232349	Representante Legal con Facultades Judiciales y Administrativas



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 4571588446074801

Generado el 01 de marzo de 2021 a las 10:40:29

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

NOMBRE

José Manuel Cañavera Rodríguez
Fecha de inicio del cargo: 30/01/2020

IDENTIFICACIÓN

CC - 1128270422

CARGO

Representante Legal con Facultades Judiciales y Administrativas (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2021000001-000 del día 4 de enero de 2021, que con documento del 1 de diciembre de 2020 renunció al cargo de Representante Legal con Facultades Judiciales y Administrativas y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 353 del 17 de diciembre de 2020. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).

Eugenio Castilla Canales
Fecha de inicio del cargo: 06/02/2020

CC - 79783820

Representante Legal con Facultades Judiciales y Administrativas (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2021313067-000 del día 4 de enero de 2021, que con documento del 26 de mayo de 2020 renunció al cargo de Representante Legal con Facultades Judiciales y Administrativas y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 353 del 17 de diciembre de 2020. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).

**MÓNICA ANDRADE VALENCIA
SECRETARIO GENERAL**

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



NEGOCIOS FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS¹

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!***

¹ 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 explotación². 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.

² 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**³, quien se obliga a administrarlos o venderlos para cumplir una finalidad determinada, en provecho de éste o de un tercero llamado **beneficiario**⁴.

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 consumidores⁵.

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

⁴ Artículo 1226 del Código de Comercio.

⁵ 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

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.**

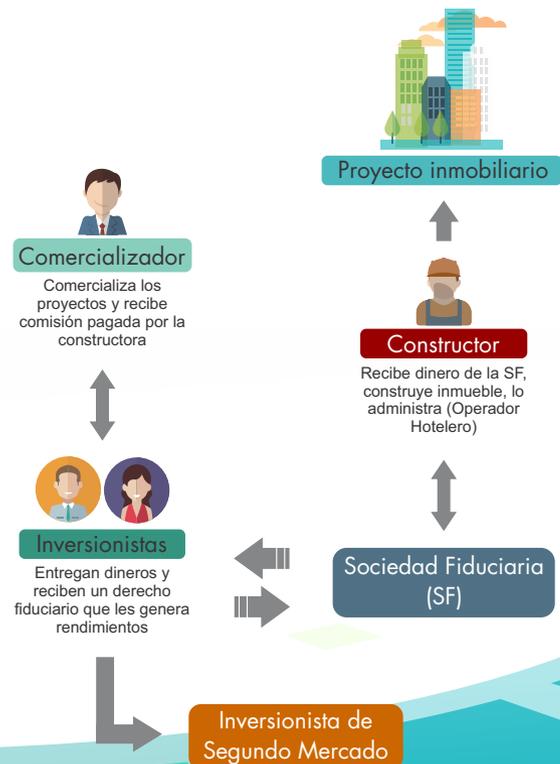
Es importante tener en cuenta que las inversiones participativas en negocios fiduciarios no se limitan únicamente a negocios inmobiliarios, sino que pueden ofrecerse participaciones para la explotación de otro tipo de bienes. En materia inmobiliaria, este esquema es utilizado para la construcción y operación 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 constructor⁶.



⁶ 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 fiduciarias⁷, 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 fideicomiso⁸.
- 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.

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

⁸ 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 partes⁹.

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**¹⁰ (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).

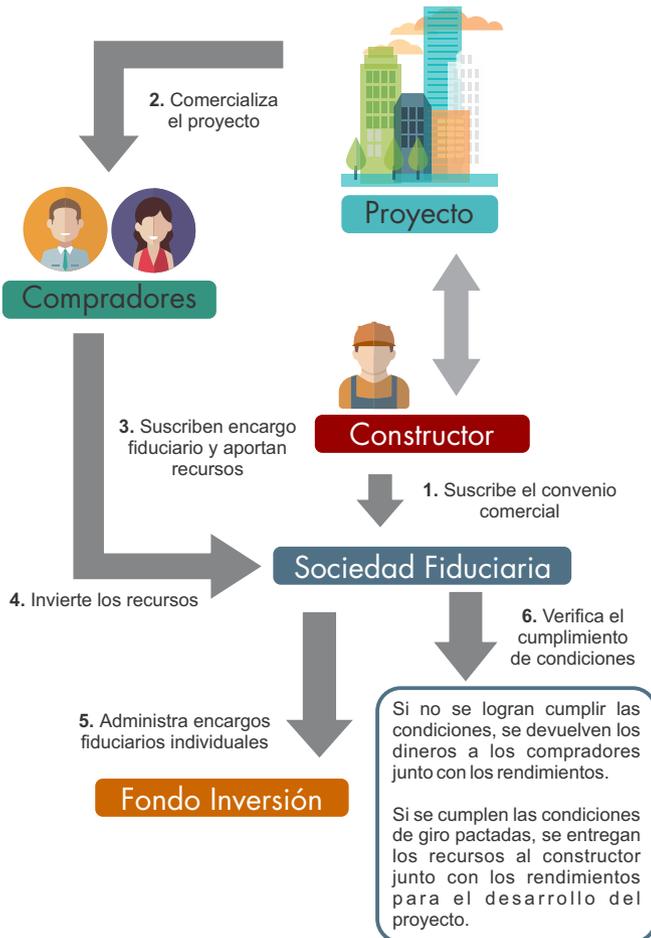
Los recursos de los inversionistas son depositados en dicho fondo e invertidos de acuerdo con el reglamento del **fondo de inversión**, hasta que se cumplan los requisitos para el desembolso al constructor. En caso contrario, los dineros permanecerán en el fondo hasta el momento de hacer la devolución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

⁹ 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.

¹⁰ 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**.



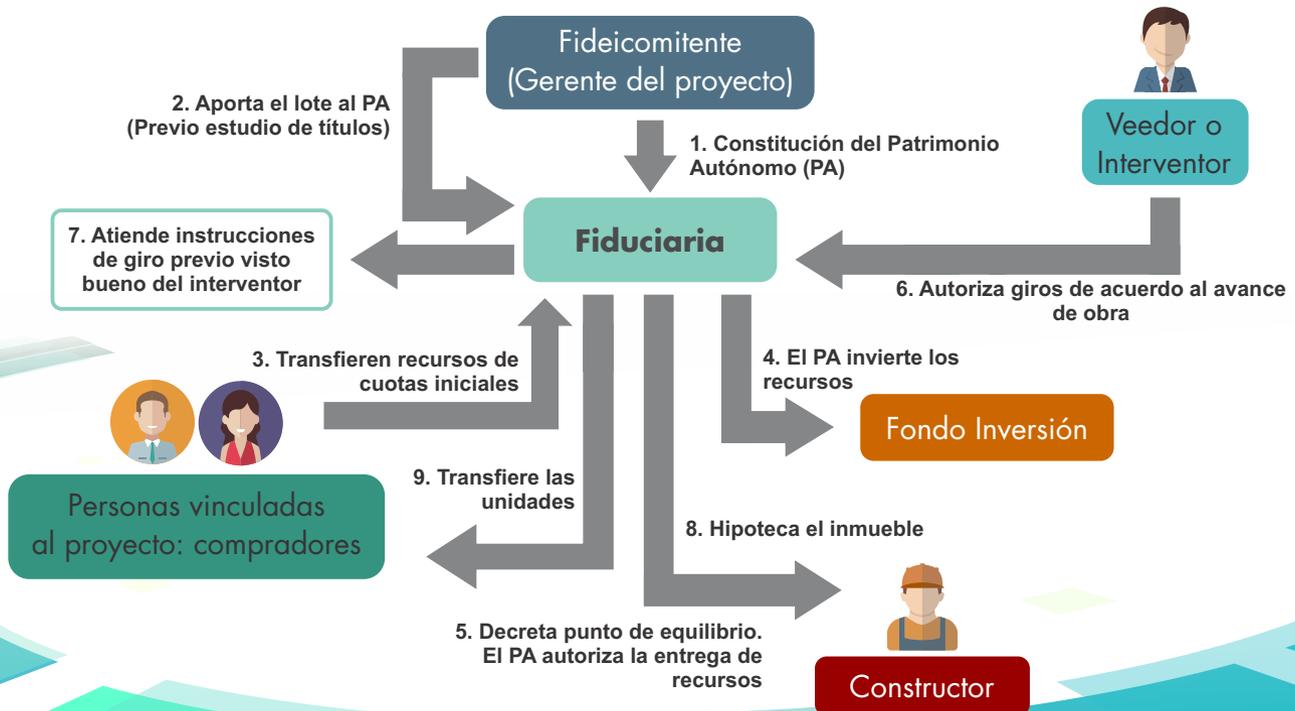
- ✓ **La misión principal de la fiduciaria en este esquema es verificar el cumplimiento de los requisitos previos al giro de los recursos, pero no puede garantizarle un rendimiento de los mismos.**
- ✓ Establezca con claridad qué pasará con los rendimientos de esos recursos una vez logrado el *punto 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.



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
Ventanilla Única Virtual



superintendencia.financiera



@SFCsupervisor



+superfinanciera



/superfinancieracol



Superintendencia Financiera
de Colombia