

Señor Juez  
**GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO**  
**JUZGADO (13) TRECE CIVL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.**  
**Carrera 9 No. 11 – 45, Torre Central, Piso 3°**  
[ccto13bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto13bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
E. S. D.

**Proceso:** EJECUTIVO CON GARANTÍA HIPOTECARIA  
**Demandante:** BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. - BBVA  
**Demandado:** FIDEICOMISO LOTE PROYECTO EDIFICIO VIRREY cuya vocera es Acción Sociedad Fiduciaria S.A.; BR PROYECTOS LIMITADA; JAIME ROMERO LEON y DIEGO ALEJANDRO BURITICA CIFUENTES.  
**Radicado:** 11001310301320210004100

**Asunto:** RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA EL MANDAMIENTO DE PAGO.

**DANIEL EDUARDO ARDILA PAEZ**, mayor de edad, abogado en ejercicio, identificado como aparece al pie de firma, en calidad apoderado del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO LOTE PROYECTO EDIFICIO VIRREY** identificado con Nit. 805.012.921-0 cuya vocera y administradora es Acción Sociedad Fiduciaria S.A., entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 1376 del día diecinueve (19) de febrero de 1992, otorgada en la Notaría Décima de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá Sede Norte el día siete (07) de julio de 2009 bajo el número 01310468 del Libro IX matrícula mercantil 01908951 del treinta (30) de junio de 2009, tal y como consta en el poder que se adjunta al presente escrito, respetuosamente me dirijo a su Despacho dentro del término oportuno<sup>1</sup> con el fin de proponer **RECURSO DE REPOSICIÓN** en contra del auto mediante el cual se libra mandamiento de pago fechado 10 de febrero de 2022 notificado mediante correo electrónico de fecha 1 de marzo 2022 mediante correo electrónico del despacho, en los siguientes términos:

### I. ASPECTOS FUNDAMENTALES DEL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL.

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 ACCION 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 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. 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

---

<sup>1</sup> La parte demandante remitió a la demandada ACCION FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FIDEICOMISO PROYECTO CASITA DEL AGUA el auto que libra mandamiento de pago en la presente demanda. Conforme al artículo 292 del Código general Del Proceso.”

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 fideicomitidos 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 fideicomitidos 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 fideicomitidos, 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 1958<sup>2</sup>, muy útiles para reconstruir la intención 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, destácase la ley precisó el contenido de la obligación del fiduciario: administrar o enajenar los bienes fideicomitidos (art. 1234 ib.), pero no impuso limitación alguna en lo tocante con el propósito de la fiducia, de suerte que este puede ser delineado con libertad por el fideicomitente, desde luego que no en términos absolutos, como quiera que siempre deberán respetarse los límites impuestos por la Constitución, la ley, el orden público y las buenas costumbres (arts. 16 y 1524 inc. 2 C.C.).*

*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).”*

## **II. FUNDAMENTOS DE DERECHO**

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

---

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

## 1. COBRO DE LO NO DEBIDO

### 1.1. Abonos.

1.1.1. Relacionado con los pagarés N° C-001307449601187780 - No. C-001307449601190157 No. C-001307449601199836 - C-001307449601205724:

En el NUMERAL PRIMERO DE PRETENSIONES, de la demanda, se manifiesta que: “(...)

- A. La suma de dinero que a pesos colombianos equivalga al momento del pago a la cantidad de **463.730,4772 UNIDADES DE VALOR REAL, que a la fecha equivalen a \$127.790.207,60** (valor UVR para 05/02/2021: \$275,5700), como capital insoluto.]
- B. Por los intereses moratorios sobre la suma indicada en el numeral 1, anterior, a la tasa del 9 % efectivo anual, desde el 22 de enero de 2020 de 2018, y hasta el pago total de la obligación.

(...)”

En el NUMERAL SEGUNDO DE PRETENSIONES, de la demanda, se manifiesta que: “(...)

- A. La suma de dinero que a pesos colombianos equivalga al momento del pago a la cantidad de **753.906,3259 UNIDADES DE VALOR REAL, que a la fecha equivalen a \$207.753.966,23** (valor UVR para 05/02/2021: \$275,5700), como capital insoluto.]
- B. Por los intereses moratorios sobre la suma indicada en el numeral 1, anterior, a la tasa del 9 % efectivo anual, desde el 22 de enero de 2020 de 2018, y hasta el pago total de la obligación.]

(...)”

En el NUMERAL TERCERO DE PRETENSIONES, de la demanda, se manifiesta que: “(...)

- A. La suma de dinero que a pesos colombianos equivalga al momento del pago a la cantidad de **594.992,5428 UNIDADES DE VALOR REAL, que a la fecha equivalen a \$163.962.095,02** (valor UVR para 05/02/2021: \$275,5700), como capital insoluto.]
- B. Por los intereses moratorios sobre la suma indicada en el numeral 1, anterior, a la tasa del 9 % efectivo anual, desde el 22 de enero de 2020 de 2018, y hasta el pago total de la obligación.

(...)”

En el NUMERAL CUARTO DE PRETENSIONES, de la demanda, se manifiesta que: “(...)

- A. La suma de dinero que a pesos colombianos equivalga al momento del pago a la cantidad de **55.793,2422 UNIDADES DE VALOR REAL, que a la fecha equivalen a \$15.374.943,76** (valor UVR para 05/02/2021: \$275,5700), como capital insoluto.
- B. Por los intereses moratorios sobre la suma indicada en el numeral 1, anterior, a la tasa del 9 % efectivo anual, desde el 22 de enero de 2020 de 2018, y hasta el pago total de la obligación.

(...)"

No obstante lo anterior, en los extractos que obran en los archivos del Fideicomiso se consigna una información del saldo de las obligaciones de los pagarés N° C-001307449601187780 - No. C-001307449601190157 No. C-001307449601199836 - C-001307449601205724, que dista de lo consagrado en las presentes pretensiones y en consecuencia con el auto que libra mandamiento de pago, lo que permite inferir que no se está relacionando la forma, las cuantías, las fechas y como fueron imputados abonos a las obligaciones, situación con la cual no es posible evidenciar con certeza el valor real que se adeuda a BANCO BBVA

OFICINA GESTORA:	CENTRO EMPRESARIAL BOGOTÁ	PLAZO APROBADO EN MESES:	12
TOTAL DESEMBOLSADO:	200.000.000.00	VENCIMIENTO FINAL:	21-05-2018
FECHA DESEMBOLSO:	23-11-2018	PRÓXIMO PAGO:	21-05-2018
TASA DE INTERÉS E.A. (UVR+):	5.999	FECHA DE CORTE:	01-04-2018 30-04-2018

Últimos saldos mensuales						
Fecha corte	Saldo capital pesos al corte	Saldo capital UVR al corte	Intereses corrientes del mes	Intereses mora del mes	Corrección monetaria del mes	Cotiza UVR
31-03-2018	211.275.202,55	825.012.7400	305.752.75	1.456.584,15	1.477.102,81	256,0872
28-02-2018	209.798.099,74	825.012.7400	775.035,72	198.092,29	994.387,86	254,2968
31-01-2018	208.803.711,88	825.012.7400	1.040.826,87	0,00	589.719,11	253,0915

Movimientos del mes							
Fecha movimiento	Concepto del movimiento	Pago intereses	Abono a capital pesos	Abono a capital UVR	Saldo capital UVR	Saldo capital pesos	Cotiza UVR
31-03-2018	SALDO MES ANTERIOR				825.012.7400	211.275.202,55	256,0872

<ul style="list-style-type: none"> <li>Si ha realizado algún pago con cheque en fin de mes, este se verá reflejado en el estado del próximo periodo.</li> <li>Si la Estado de Cuenta no llega oportunamente, ello no le exime de efectuar el pago en la fecha prevista.</li> <li>Si presenta facturas impagas, sus intereses de mora y/o de liquidación a la tasa que se encuentre vigente en cada uno de los periodos en que se presenta dicha mora.</li> <li>Recuerda que el estado de tus obligaciones es reportado a la CIFIN.</li> <li>Por favor, conuncas cualquier información con la información incluida en este Estado de Cuenta a nuestros canales digitales RFBMG S.A.S., al correo <a href="mailto:colombiano@rmpg.com.co">colombiano@rmpg.com.co</a>.</li> </ul>	Saldo de capital a la fecha de corte	825.012.7400	212.253.997,66	257,2736
	Interés corriente del mes		1.023.897,47	
	Interés mora del mes		0,00	
	Corrección monetaria del mes		678,795,11	

OFICINA GESTORA:	CENTRO EMPRESARIAL BOGOTÁ	PLAZO APROBADO EN MESES:	14
TOTAL DESEMBOLSADO:	630,000,000.00	VENCIMIENTO FINAL:	21-05-2018
FECHA DESEMBOLSO:	21-03-2017	PRÓXIMO PAGO:	21-05-2018
TASA DE INTERÉS E.A. (UVR+):	5.999	FECHA DE CORTE:	01-04-2018 30-04-2018

Últimos saldos mensuales						
Fecha corte	Saldos capital pesos al corte	Saldo capital UVR al corte	Intereses corrientes del mes	Intereses mora del mes	Corrección monetaria del mes	Cotiza UVR
31-03-2018	664,335,813.32	2,555,128.9300	3,261,816.20	29,366.52	4,574,702.84	256.0872
28-02-2018	649,761,110.48	2,555,128.9300	2,925,379.52	0.00	3,079,696.90	254.2968
31-01-2018	646,681,413.58	2,555,128.9300	3,223,461.92	0.00	1,826,406.16	253.0915

<ul style="list-style-type: none"> <li>Si ha realizado algún pago con cheque en fin de mes, este se verá reflejado en el estado del próximo periodo.</li> <li>Si la Entidad de Cuanta no llega oportunamente, esto no le permite efectuar el pago en la fecha prevista.</li> <li>Si se realizan facturas impagas, se le imputa de mora según liquidados a la tasa que se encuentre vigente en cada uno de los periodos en que se presenta dicha mora.</li> <li>Recuerda que el estado de sus obligaciones es reportado a la CIFIN.</li> <li>Por favor continúe diligente con la conformidad con la información incluida en este Estado de Cuenta a nuestras revisiones fiscales RPWG S.A.S. al correo <a href="mailto:colombio@rpwg.com.co">colombio@rpwg.com.co</a>.</li> </ul>	Saldo de capital a la fecha de corte	2,555,128.9300	657,367,219.28	257.2736
	Interés corriente del mes		3,171,025.75	
	Interés mora del mes		35,335.70	
	Corrección monetaria del mes		3,031,404.96	

Saldos acumulados del periodo			
Saldo mes anterior (Pesos)	Saldo al corte (Pesos)	Total intereses corrientes al corte (acumulados)	Total intereses mora al corte (acumulados)
654,991,792.08	661,700,961.19	4,339,742.91	0.00

Aunado a lo anterior, se pone de presente, que, en ningún momento se hace mención a los pagos y/o abonos ya realizados a las obligaciones aquí ejecutadas, de lo cual claramente tiene conocimiento la aquí ejecutante, a saber:

28/12/2018 Gmail - Re: VIRREY - Prorrata del apartame

**M Gmail**

**Re: VIRREY - Prorrata del apartamento 601**

ZORAIDA SABOGAL JACOME <zoraida.sabogal@btrva.com>  
 To: BR PROYECTOS <arquildosbr@gmail.com>

Jame, buen día

Le envío la aplicación de lo pagos.

Los Intereses quedaron cancelados y la prorrata quedó cancelada por \$250m

28/12/2018	CRÉDITO	VALOR	PAGO INTERESES	PAGO PORRATA
001307449601122747	\$	704,17	\$ 704,17	\$ -
001307449601157628	\$	1.485.576,48	\$ 1.485.576,48	\$ 142.000.000,00
001307449601169847	\$	1.081.731,07	\$ 1.081.731,07	\$ 103.000.000,00
001307449601176628	\$	1.823.120,10	\$ 1.823.120,10	\$ 5.000.000,00
001307449601179796	\$	541.017,90	\$ 541.017,90	
001307449601183780	\$	1.719.393,72	\$ 1.719.393,72	
001307449601190157	\$	2.053.137,67	\$ 2.053.137,67	
001307449601199836	\$	1.620.362,57	\$ 1.620.362,57	
001307449601205724	\$	2.698.467,61	\$ 2.698.467,61	
<b>TOTAL</b>	<b>\$</b>	<b>12.823.511,49</b>	<b>\$ 12.823.511,49</b>	<b>\$ 250.000.000,00</b>

De esta manera, para el **FIDEICOMISO LOTE PROYECTO EDIFICIO VIRREY** cuya vocera es Acción Sociedad Fiduciaria S.A. no existe certeza, ni claridad en qué forma fueron aplicados los presuntos abonos realizados a las obligaciones, pues no es posible determinar (i) la fecha y el monto, (ii) la tasa a la fecha del pago o del abono realizado (iii) y la imputación de los presuntos pagos realizados por concepto de intereses remuneratorios, intereses moratorios y saldo de capital, lo que hace dable concluir que estamos ante una obligación que no cuenta con los requisitos establecidos en la norma para ser objeto de ejecución, es decir que sea una obligación clara, expresa y exigible, ya que no determina elementos que lleven a la certidumbre para su ejecución.

### **III. SOLICITUD**

Con base en los argumentos expuestos, respetuosamente solicito al Despacho Judicial se sirva:

**PRIMERO:** Se revoque el auto que libra mandamiento de pago dentro de presente demanda y, en su lugar, se rechace por los argumentos anteriormente expuestos;

### **IV. PRUEBAS**

Solicito al Despacho tener como pruebas las siguientes:

1. Copia del Contrato de Fiducia constitutivo del FIDEICOMISO LOTE PROYECTO EDIFICIO VIRREY.
2. Extractos BBVA de las obligaciones objeto de ejecución.
3. Las demás aportadas en el proceso relacionadas en el acápite de pruebas del escrito de la demanda.

### **V. ANEXOS**

- Poder conferido para actuar.
- Certificado de existencia y representación legal de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia S.A.
- La relacionada en el acápite de pruebas.

### **VI. NOTIFICACIONES**

Recibiré notificaciones en la Calle 85 # 9-65 de la ciudad de Bogotá D.C. y al correo electrónico [notijudicial@accion.com.co](mailto:notijudicial@accion.com.co);

Atentamente,



**DANIEL EDUARDO ARDILA PAEZ**

C.C. No. 1.026.272.654

T.P No. 280.877 del C.S. de la J.

Apoderado judicial.

**FIDEICOMISO LOTE PROYECTO EDIFICIO VIRREY.**

Cuya vocera y administradora es ACCION FIDUCIARIA S.A.

**Identificada con el NIT. 805.012.921-0**



**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN  
FIDEICOMISO LOTE PROYECTO EDIFICIO VIRREY.**

**ROSALBA DIAZ MARTINEZ**, mayor de edad, con domicilio en ésta ciudad de Bogotá D. C., e identificada con la cédula de ciudadanía N° 63.293.069, quien para todos los efectos del presente negocio jurídico se conocerá como la **FIDEICOMITENTE TRADENTE 1;**

**CYDALIA ISABEL DIAZ BRIEVA**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D. C., e identificada con la cédula de ciudadanía N°41.490.199, quien para los efectos del presente contrato se denominará como la **FIDEICOMITENTE TRADENTE 2;**

**CLAUDIA CIVETTA VIVAS**, mayor de edad, con domicilio en ésta ciudad de Bogotá D. C., e identificada con la cédula de ciudadanía N° 52.031.922, quien para todos los efectos del presente acto se conocerá como la **FIDEICOMITENTE TRADENTE 3;**

**DIEGO ALEJANDRO BURITICA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 79.504.942, obrando en nombre y representación de la sociedad **BR PROYECTOS LTDA.**, identificada con el NIT. 900.224.178 – 9, en su calidad de representante legal de la misma, tal y como aparece acreditado en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D. C., quien para los efectos del presente contrato de fiducia mercantil de administración se conocerá como el **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y**

**OMAR EDUARDO SUAREZ GOMEZ**, quien en el presente acto obra en su calidad de Representante Legal de la sociedad **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante escritura pública número un mil trescientos setenta y seis (1376) del diecinueve (19) de febrero de mil novecientos noventa y dos (1992), otorgada en la Notaría Décima (10a.) del Círculo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá Sede Norte el 7 de julio de 2009 bajo el número 01310468 del libro IX matrícula mercantil de 01908951 del 30 de junio de 2009, autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, mediante resolución No. 1017 del 19 de marzo de 1992, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjuntan, sociedad que en adelante y para los efectos del presente documento se denominará **ACCIÓN**, y manifestaron que celebran el presente contrato de Fiducia Mercantil de Administración que se ha de regir por las cláusulas que se enuncian a continuación y en lo no previsto en ellas por la ley vigente que sea aplicable:

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

- 1.1. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO:** Se entenderá por éste el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido en virtud del presente contrato y que se denominará FIDEICOMISO LOTE PROYECTO EDIFICIO VIRREY.
- 1.2. **ACCIÓN:** Es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.



- 1.3. **FIDEICOMITENTE TRADENTE 1:** Es la persona identificada al inicio del presente contrato quien transferirá para incremento del FIDEICOMISO el inmueble denominado apartamento 101 del edificio Morales Hermanos, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria N° 50C – 13646, cedula catastral N° 861815 – 1 y cuyos linderos se encuentran delimitados en la escritura pública N° 2580 otorgada en la Notaría 42 del Circulo de Bogotá D. C.
- 1.4. **FIDEICOMITENTE TRADENTE 2:** Es la persona identificada al inicio del presente contrato quien transferirá para incremento del FIDEICOMISO el inmueble denominado apartamento 201 del edificio Morales Hermanos, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria N° 050 – 0546347, cedula catastral N° 861815 – 2 y cuyos linderos se encuentran delimitados en la escritura pública N° 4063 otorgada en la Notaría 42 del Circulo de Bogotá D. C.
- 1.5. **FIDEICOMITENTE TRADENTE 3:** Es la persona identificada al inicio del presente contrato quien transferirá para incremento del FIDEICOMISO el inmueble denominado apartamento 301 del edificio Morales Hermanos, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria N° 50C – 355980, cedula catastral N° 861815 – 3 y cuyos linderos se encuentran delimitados en la escritura pública N° 05083 otorgada en la Notaría 42 del Circulo de Bogotá D. C.
- 1.6. **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** Es la sociedad identificada al inicio del presente contrato, quien desarrollará bajo su propia cuenta, riesgo, responsabilidad y autonomía técnica, jurídica, administrativa y financiera el PROYECTO inmobiliario sobre el INMUEBLE que más adelante se determina.
- 1.7. **FIDEICOMITENTES:** Es la forma conjunta en la que se denominará a LOS FIDEICOMITENTES TRADENTES y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
- 1.8. **BENEFICIARIOS:** Son los FIDEICOMITENTES en los términos establecidos en el presente contrato.
- 1.9. **INMUEBLES:** Se entenderán por tales los inmuebles identificados con folios de matrícula inmobiliaria números 50C – 13646, 050 – 0546347 y 50C – 355980, que serán transferidos para incremento del FIDEICOMISO.
- 1.10. **PROYECTO:** Se entenderá por tal el que para el efecto se determinará en el contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituirá el FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO EDIFICIO VIRREY.
- 1.11. **FIDEICOMISO RECURSOS PROYECTO EDIFICIO VIRREY o simplemente el FIDEICOMISO RECURSOS:** Es el FIDEICOMISO constituido (o que se constituirá) por parte de BR RPOYECTOS como Fideicomitente para la administración de los recursos destinados al desarrollo del PROYECTO.
- 1.12. **ACUERDO PRIVADO 1:** Es el documento de fecha 3 de octubre de 2014, suscrito entre el FIDEICOMITENTE TRADENTE 1 y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, el cual hace parte integral del presente contrato y tiene carácter confidencial reservado a cada una de las partes que en él intervienen. No obstante, de acuerdo con lo establecido en el acuerdo privado, hace parte del presente contrato de fiducia el plano acotado de la unidad de vivienda a que tiene derecho el FIDEICOMITENTE TRADENTE 1, así como el listado de acabados y especificaciones tanto de la unidad privada como del Edificio que se construirá.
- 1.13. **ACUERDO PRIVADO 2:** Es el documento de fecha 1 de octubre de 2014, suscrito entre el FIDEICOMITENTE TRADENTE 2 y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, el cual hace parte integral del presente contrato y tiene carácter confidencial reservado a cada una de las partes que en él intervienen. No obstante, de acuerdo con lo establecido en el acuerdo privado, hace parte del presente contrato de fiducia el plano acotado de la unidad de vivienda a que tiene derecho el FIDEICOMITENTE TRADENTE 2, así como el listado de acabados y especificaciones tanto de la unidad privada como del Edificio que se construirá.



**1.14. ACUERDO PRIVADO 3:** Es el documento de fecha 1 de octubre de 2014, suscrito entre el FIDEICOMITENTE TRADENTE 3 y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, el cual hace parte integral del presente contrato y tiene carácter confidencial reservado a cada una de las partes que en él intervienen. No obstante, de acuerdo con lo establecido en el acuerdo privado, hace parte del presente contrato de fiducia el plano acotado de la unidad de vivienda a que tiene derecho el FIDEICOMITENTE TRADENTE 3, así como el listado de acabados y especificaciones tanto de la unidad privada como del Edificio que se construirá.

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

- 2.1 Mantenga la titularidad jurídica de los bienes que en virtud del presente contrato se le transfieren a título de Fiducia Mercantil por LOS FIDEICOMITENTES TRADENTES o por cuenta de éstos, así como de aquellos que en el futuro transfieran los mismos.
- 2.2 Permita que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR por su cuenta y riesgo adelante sobre el(los) inmueble(s) que será(n) transferido(s) el PROYECTO.
- 2.3 Transfiera a quién corresponda de conformidad con lo que para el efecto se establezca en los contratos de vinculación al FIDEICOMISO RECURSOS las unidades resultantes del PROYECTO.
- 2.4 En el evento que no sea posible el desarrollo de la construcción del PROYECTO, restituir el(los) inmueble(s) a los FIDEICOMITENTES TRADENTES o sus causahabientes a cualquier título en los términos establecidos en el presente contrato. En todo caso, la totalidad de los costos que se deriven con ocasión de la restitución a los FIDEICOMITENTES TRADENTES o sus causahabientes tales como, pero sin limitarse a, notariales, beneficencia y registro, valorizaciones, estarán a cargo del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
- 2.5 Siga las demás instrucciones que se establecen más adelante.

### **CLAUSULA TERCERA. PATRIMONIO AUTÓNOMO**

**3.1. CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** De conformidad con los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio, con la celebración del presente contrato y la transferencia de la suma de UN MILLON DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000) que a la fecha de la suscripción del presente contrato efectúan LOS FIDEICOMITENTES, así como de los bienes que en el futuro transfieran al mismo título LOS FIDEICOMITENTES TRADENTES o un tercero por cuenta de estos, en especial los bienes inmuebles que se transferirán, al igual que aquellos que por accesión se incorporen a los inmuebles que posteriormente se transfieran, las mejoras que se hagan sobre tales bienes, 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 frente a los terceros, mediante su vocera que es ACCIÓN.

ACCIÓN mantendrá los recursos y bienes que recibe a título de fiducia, al igual que aquellos que en desarrollo del PROYECTO le sean incorporados o le sean entregados, separados del resto de sus activos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios, los cuales formarán el patrimonio autónomo mencionado.



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

**3.2. INCREMENTO DEL FIDEICOMISO:** EL FIDEICOMISO será incrementado por cuenta de LOS FIDEICOMITENTES TRADENTES con:

**3.2.1.** Los bienes inmuebles identificados en las definiciones del presente contrato.

La transferencia de los inmuebles como incremento del FIDEICOMISO, se hará como cuerpo cierto, incluyéndose en ella todas las mejoras, anexidades, usos, costumbres y servidumbres que legalmente les correspondan sin limitación alguna.

Quien transfiera los inmuebles deberá hacerlo libres de censos, arrendamiento por escritura pública, embargo judicial, pleito pendiente, registro por demanda civil, hipotecas, gravámenes y sin que pese sobre su dominio condición resolutoria, ni patrimonio de familia, y se debe obligar al saneamiento para el caso de evicción y vicios redhibitorios en los términos de ley; de igual forma deberá comprometerse a entregar su tenencia libre de cualquier perturbación que comprometa la ejecución de las actividades necesarias para el cumplimiento del objeto del presente contrato. LOS FIDEICOMITENTES TRADENTES manifiestan que se obliga a salir al saneamiento por evicción, vicios redhibitorios y el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR se obliga a salir al saneamiento de los vicios de construcción de los inmuebles que se transfieran a LOS BENEFICIARIOS DE AREA, por ser su responsabilidad la ejecución del PROYECTO.

Cada vez que se incremente el FIDEICOMISO con la transferencia de los inmuebles, en la misma fecha del incremento, ACCIÓN entregará a los FIDEICOMITENTES TRADENTES la custodia y tenencia de los inmuebles a título de comodato precario quienes ostentaran la calidad de comodatarios hasta tanto se cumplan la totalidad de las condiciones para la etapa de preventas y una vez ACCION declare oficialmente el punto de equilibrio, momento en el cual surge la obligación de los FIDEICOMITENTES TRADENTES de hacer la entrega material de los inmuebles al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en los términos y condiciones establecidos en el ACUERDO PRIVADO suscrito por cada uno de ellos con el FIDEICOMITENTE DEARROLLADOR.

En consecuencia, los FIDEICOMITENTES TRADENTES mientras ostenten la calidad de comodatarios, se obligan a asumir directamente el pago por concepto de servicios públicos domiciliarios, y cuotas de administración ordinarias y extraordinarias que se generen respecto de los inmuebles fideicomitidos, así como a contratar el seguro "todo riesgo" que los ampare, todo de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal que está sometido el Edificio Morales Hermanos ubicado en la Cra 18 No. 86 A 69 en la ciudad de Bogotá y que consta en la Escritura Pública No. 3757 del 4 de Septiembre de 1964 de la notaria tercera de Bogotá.

En virtud de lo anterior, quién ostente la tenencia de los inmuebles responderá ante ACCIÓN, EL FIDEICOMISO, y ante terceros por los daños y perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que a los inmuebles se le dé.



**PARÁGRAFO:** Los inmuebles a transferir al patrimonio autónomo deberán contar con un estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, dicho estudio deberá ser aprobado por ACCIÓN. En todo caso, para la culminación de la FASE PRE-OPERATIVA establecida en el FIDEICOMISO RECURSOS, el estudio de títulos deberá contar con concepto favorable del abogado que lo realice y deberá ser aprobado por ACCIÓN.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los apartamentos 101 y 201 del edificio Morales Hermanos, identificados con el número de matrícula inmobiliaria 050C00136146 y 050C00546347 respectivamente de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá D. C., que las partes acuerdan transferir al FIDEICOMISO, tienen vigentes un contrato de arrendamiento por documento privado cada uno, los cuales los FIDEICOMITENTES TRADENTES 1 y 2, se comprometen a terminar, para poder efectuar la entrega respectiva al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para la debida ejecución del PROYECTO.

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

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

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

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

**3.6. NIT DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.-** El patrimonio autónomo que aquí se constituye, conforme a las disposiciones legales se identifica con el NIT 805.012.921-0, por tanto, en todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga ACCIÓN como administradora y vocera de este patrimonio autónomo, se harán bajo el número de identificación tributaria anteriormente señalado, especialmente los relacionados con tributos.

**CLAUSULA CUARTA.- INSTRUCCIONES:** En desarrollo del presente contrato ACCIÓN seguirá las siguientes instrucciones:

- 4.1. Mantener la titularidad jurídica de los bienes Fideicomitados.
- 4.2. Entregar a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, la custodia y tenencia de(l)(los) bien(es) inmueble(s) del FIDEICOMISO a título de comodato precario, una vez se cumplan la totalidad de las condiciones para la etapa de preventas y ACCION haya declarado oficialmente el punto de equilibrio, momento en el cual surge la obligación de los FIDEICOMITENTES TRADENTES de hacer la entrega material de los inmuebles al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en los términos y condiciones



- establecidos en el ACUERDO PRIVADO suscrito por cada uno de ellos con el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
- 4.3. Permitir que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad financiera, jurídica, técnica y administrativa desarrolle un proyecto inmobiliario sobre el(los) inmueble(s) que haga(n) parte del FIDEICOMISO.
  - 4.4. 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.
  - 4.5. Registrar contablemente las mejoras, los incrementos, las transferencias de dominio de las unidades resultantes del Proyecto, que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR le reporte por escrito, en los términos establecidos en el presente contrato. Para el registro de ingreso de inmuebles y salida de los mismos del patrimonio autónomo, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá remitir a ACCIÓN el correspondiente certificado de tradición y libertad o documento equivalente en el que conste la transferencia del dominio.
  - 4.6. Suscribir como vocera de EL FIDEICOMISO todos aquellos documentos que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR requiera para la ejecución de EL PROYECTO y que dada su naturaleza deban ser suscritos por el FIDEICOMISO como propietario de el(los) inmueble(s), tales como reglamento de propiedad horizontal, solicitud de servicios públicos, etc.
  - 4.7. Constituya sobre el(los) bien(es) inmueble(s) hipoteca abierta sin límite en la cuantía a favor de la Entidad Financiera que indique EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para garantizar obligaciones derivadas del crédito constructor que se constituya a cargo del FIDEICOMISO o del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y cuyos recursos se destinarán única y exclusivamente para el desarrollo del PROYECTO, previa instrucción escrita en tal sentido.
  - 4.8. Suscribir por instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR los formularios de solicitud de crédito constructor al igual que los títulos valores que se requieran para que sea otorgado el mencionado crédito constructor, a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o al FIDEICOMISO, y cuyos recursos se destinarán única y exclusivamente al desarrollo del PROYECTO. EL FIDEICOMISO podrá ser codeudor y/o avalista del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
  - 4.9. Llevar un registro de las cesiones de derechos de beneficio y sus obligaciones correlativas, que se efectúen en desarrollo de este contrato, una vez sean notificadas por el cedente y cesionario a ACCIÓN, y ésta las haya aceptado.
  - 4.10. 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.
  - 4.11. Una vez terminada la construcción, efectuar la transferencia del derecho de dominio a quién corresponda de conformidad con los contratos de vinculación al FIDEICOMISO RECURSOS.
  - 4.12. Una vez terminada la construcción, efectuar la transferencia del derecho de dominio de la unidad de vivienda que le corresponda a cada uno de los FIDEICOMITENTES TRADENTES de conformidad con el ACUERDO PRIVADO que cada uno de ellos suscribió con el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
  - 4.13. Transferir a quien corresponda según este contrato o la ley, los bienes que a la liquidación del FIDEICOMISO aún permanezcan formando parte de él.

**CLAUSULA QUINTA.- BENEFICIARIOS:** Son BENEFICIARIOS del presente FIDEICOMISO LOS FIDEICOMITENTES, así:



**5.1 DURANTE LA FASE PREOPERATIVA:** Serán BENEFICIARIOS del presente contrato LOS FIDEICOMITENTES TRADENTES, beneficio que recae sobre el inmueble que cada uno transfiere al FIDEICOMISO. Los pagos que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR efectúe a los FIDEICOMITENTE TRADENTES se entenderán como restitución de cada uno de sus aportes al FIDEICOMISO.

**5.2 DURANTE LA FASE OPERATIVA:** Serán BENEFICIARIOS LOS FIDEICOMITENTES TRADENTES y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR así:

**5.2.1 FIDEICOMITENTETRADENTE 1:** Tendrá derecho a recibir lo establecido en el ACUERDO PRIVADO 1.

**5.2.2 FIDEICOMITENTETRADENTE 2:** Tendrá derecho a recibir lo establecido en el ACUERDO PRIVADO 2.

**5.2.3. FIDEICOMITENTETRADENTE 3:** Tendrá derecho a recibir lo establecido en el ACUERDO PRIVADO 3

**PARAGRAFO PRIMERO:** Las unidades privadas descritas en la presente clausula corresponderán al diseño definitivo de las mismas según lo establecido en el plano acotado, así como al listado de acabados y especificaciones tanto de las unidades privadas como del Edificio que se construirá, que hacen parte el presente contrato.

**5.2.4. FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** El beneficio que obtendrá en el desarrollo del presente contrato de fiducia mercantil consiste en el derecho a recibir los excedentes o bienes que quedaren en EL FIDEICOMISO, después de cancelada la totalidad de los gastos y costos del proyecto y se haya entregado el beneficio que les corresponde a LOS BENEFICIARIOS DE AREA y a LOS FIDEICOMITENTES TRADENTES en los términos de los contratos de vinculación y los acuerdos privados, respectivamente. En el mismo sentido tendrá derecho a recibir los reembolsos de los aportes que haya realizado al FIDEICOMISO.

LOS BENEFICIARIOS podrán en cualquier momento ceder parte o la totalidad de los derechos de beneficio que le corresponden en este FIDEICOMISO. Teniendo en cuenta que el presente contrato de fiducia se celebra en consideración a las condiciones éticas, económicas, personales y profesionales del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y de sus socios, la cesión total o parcial de este contrato deberá ser sometida a estudio y aprobación previa de por lo menos dos de los FIDEICOMITENTES TRADENTES quienes se reservan la facultad de aceptarla o rechazarla, dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la fecha de recibo de la intención de cesión. Una vez obtenida la aprobación de la cesión del contrato por parte de los FIDEICOMITENTES TRADENTES, ésta debe ser notificada a ACCION para su registro y efectos frente a terceros

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.

#### **CLAUSULA SEXTA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES.-**

**6.1. OBLIGACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES:** Son obligaciones de LOS FIDEICOMITENTES las siguientes:



- 6.1.1. Entregar los aportes a los cuales se obligan para la constitución e incremento del FIDEICOMISO.
- 6.1.2. 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 las que reporte a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obliga a enviar original del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.
- 6.1.3. Cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.
- 6.1.4. Informar y notificar a ACCION, para su correspondiente registro, cualquier modificación que se realice a los ACUERDOS PRIVADOS.

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

Además de las relacionadas en el mencionado Decreto serán obligaciones especiales del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, las siguientes:

- 6.2.1. 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.
- 6.2.2. 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.
- 6.2.3. Solicitar las licencias de construcción que se requieran para el desarrollo del proyecto.
- 6.2.4. Radicar ante la autoridad competente, los documentos exigidos para realizar actividades de enajenación de inmuebles, radicación que será coadyuvada por ACCIÓN en calidad de vocera del FIDEICOMISO LOTE de conformidad con las disposiciones que reglamentan la materia.
- 6.2.5. 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 –.
- 6.2.6. Ejercer la custodia y tenencia de(l)(los) bien(es) inmueble(s) del FIDEICOMISO LOTE, de conformidad con lo establecido en el presente contrato .



- 6.2.7. Impartir a ACCIÓN como vocera del FIDEICOMISO LOTE, las autorizaciones necesarias para constituir las servidumbres que requiera EL PROYECTO y transferir las zonas de cesión a las entidades públicas que correspondan, en caso de que se requiera.
- 6.2.8. Responder por el desarrollo de EL PROYECTO, y suscribir los contratos necesarios para el desarrollo y culminación del mismo.
- 6.2.9. Controlar y verificar el adecuado desarrollo y avance de EL PROYECTO.
- 6.2.10. Informar dentro de los diez (10) primeros días de cada mes a ACCIÓN las mejoras que se ejecuten en el(los) inmueble(s) de EL FIDEICOMISO, si las hay, señalando su valor y allegando los correspondientes soportes, para efectos de que ésta proceda a realizar los correspondientes registros contables.
- 6.2.11. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que ACCION como vocera del FIDEICOMISO LOTE deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria de(l)(los) bien(es) inmueble(s) sobre el(los) que se ejecuta EL PROYECTO.
- 6.2.12. Una vez se realice el registro de(l)(los) bien(es) inmueble(s) ya sea por haber sido transferido(s) para incremento del FIDEICOMISO o porque el FIDEICOMISO los transfirió, remitir dentro de los quince (15) días siguientes a la firma de la escritura mediante la cual se transfiere(n) el(los) bien(es) el certificado de tradición y libertad o su equivalente para efectos de que ACCIÓN pueda realizar el ajuste contable a que haya lugar.
- 6.2.13. Solicitar a ACCION autorización escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO a desarrollarse en el(los) inmueble(s) fideicomitado(s), cuando de algún modo se mencione en ellos a ACCION.
- 6.2.14. Gestionar y obtener acometidas e instalación de servicios públicos para EL PROYECTO
- 6.2.15. Efectuar la entrega de las unidades resultantes del PROYECTO.
- 6.2.16. 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.
- 6.2.17. Entregar 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 los honorarios y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del FIDEICOMISO.
- 6.2.18. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO LOTE, FIDEICOMISO RECURSOS o por obligaciones que los afecten, en el caso de que ACCION no lo hiciere.
- 6.2.19. Garantizar que la construcción del PROYECTO esté amparada por una póliza por el amparo de todo riesgo constructor. Dicha póliza tendrá como beneficiario del amparo al FIDEICOMISO y como tomador al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR
- 6.2.20. Destinar los recursos entregados al FIDEICOMISO por los BENEFICIARIOS DE AREA, exclusivamente a cubrir los costos totales del PROYECTO

**PARÁGRAFO PRIMERO:** EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR declara que ni ACCIÓN, ni los FIDEICOMITENTES TRADENTES, ni el FIDEICOMISO LOTE ni el FIDEICOMISO RECURSOS, responden por la construcción, ejecución y terminación de EL PROYECTO, estabilidad y calidad del mismo, viabilidad



financiera de EL PROYECTO, daños a terceros, plazos de entrega, precio y demás obligaciones relacionadas con éste, así como tampoco contra responsabilidad de ninguna naturaleza relacionada con todos y cada uno de los documentos técnicos y legales requeridos para adelantar EL PROYECTO.

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

- 6.3.1. Constituir el patrimonio autónomo con los recursos y bienes que le transfieran a título de fiducia mercantil
- 6.3.2. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los bienes Fideicomitidos de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
- 6.3.3. Mantener los bienes Fideicomitidos separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 6.3.4. Llevar la personería para laprotección y defensa de los bienes Fideicomitidos contra actos de terceros, o delos mismos FIDEICOMITENTES. En consecuencia, ejercerá los derechos y las acciones y propondrá las excepciones derivadas de esos mismos derechos, respecto de(l)(los) inmueble(s) que en un futuro transferirá al FIDEICOMISO. Para el cabal cumplimiento de esta obligación, LOS FIDEICOMITENTESproporcionarán a ACCIÓN la información que sea requerida y será por tanto responsable de los perjuicios que el FIDEICOMISO sufiere por omisiones o errores en tal información. De igual forma EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADORdeberá 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.
- 6.3.5. Rendir cuentas comprobadas de su gestión a LOS BENEFICIARIOS cada seis (6) meses, de acuerdo con lo establecido en la Ley, la rendición de cuentas podrá ser remitida a la última dirección electrónica informado por LOS BENEFICIARIOS a ACCIÓN.Por su parte, LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS tendrán diez (10) días hábiles desde la fecha de envío del mencionado correo electrónico por parte de la FIDUCIARIA, para presentar objeciones a la correspondiente rendición de cuentas.
- 6.3.6. Llevar la contabilidad del Fideicomiso tomando en consideración su calidad de patrimonio autónomo.
- 6.3.7. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando ACCIÓN haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en el cual se produzca la respectiva respuesta por parte del organismo de control señalado, sin que por este hecho pueda imputarse responsabilidad alguna.
- 6.3.8. Las demás que le correspondan conforme a las normas legales o a este contrato.

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

- Los aspectos técnicos, financieros y jurídicos requeridos para adelantar el PROYECTO, tales como estudios técnicos y de factibilidad, presupuestos, flujo de caja, licencias, radicación de documentos para realizar actividades de enajenación, planos arquitectónicos, programación general del PROYECTO, permisos para el desarrollo de las obras, estudios de suelos y recomendaciones de cimentación.



- El destino final que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de a los recursos que le sean girado en los términos establecidos en el contrato de fiducia mercantil mediante el cual se constituyó el FIDEICOMISO RECURSOS.
- La comercialización, promoción, construcción, gerencia, interventoría y demás aspectos del PROYECTO, pues no ostenta ninguna de dichas calidades, ni participa en manera alguna en el desarrollo del PROYECTO y en consecuencia no es responsable ni puede serlo en ninguno de los eventos previstos en este contrato, por la terminación, calidad, cantidad o valor de las unidades resultantes del mismo.
- Sin perjuicio del deber de diligencia y del cumplimiento de las obligaciones que ACCIÓN adquiere como vocera del FIDEICOMISO, queda entendido que ACCIÓN no actuará en desarrollo del presente contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y, por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

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

##### **7.1. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS:** Son derechos de los FIDEICOMITENTES y LOS BENEFICIARIOS:

- 7.1.1. Exigir y revisar las cuentas del Patrimonio Autónomo.
- 7.1.2. Exigir a ACCIÓN el fiel cumplimiento de sus obligaciones, y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
- 7.1.3. Recibir, a la terminación del negocio fiduciario, la transferencia del dominio y la posesión de los bienes que, después de pagados todos los pasivos y cumplidas todas las obligaciones a cargo de EL FIDEICOMISO, se encuentren en cabeza de él.
- 7.1.4. En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la ley.

##### **7.2. DERECHOS DE ACCIÓN.** Son derechos de ACCIÓN los siguientes:

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

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

**8.1. 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 del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de forma tal que en el evento de no existir recursos disponibles para estos efectos será única y exclusiva obligación del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR suministrarlos oportunamente exonerando así a los FIDEICOMITENTES TRADENTES de



cualquier obligación o responsabilidad al respecto, ACCIÓN los descontará directamente de los recursos del patrimonio autónomo o del FIDEICOMISO RECURSOS.

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

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

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

**8.2.- COMISIÓN FIDUCIARIA:** Como retribución por sus servicios ACCIÓN tendrá derecho a título de comisión a las sumas que se describen a continuación las cuales se descontaran de los recursos existentes en el FIDEICOMISO y hasta concurrencia de los mismos y/o a cargo de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, de forma tal que en el evento de no existir recursos disponibles para estos efectos será única y exclusiva obligación del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR suministrarlos oportunamente exonerando así a los FIDEICOMITENTES TRADENTES de cualquier obligación o responsabilidad al respecto :

- 8.2.1. La suma de DOS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS(\$ 2.500.000=) pagadero a la suscripción del presente contrato.
- 8.2.2. El equivalente a UN SALARIO MINIMO MENSUAL LEGAL VIGENTE(1 SMLMV) Salario(s), pagaderos en forma anticipada por cada mes o fracción de vigencia del contrato. Esta comisión se generará a partir de la fecha de suscripción del presente documento, sin perjuicio de que el(los) INMUEBLE(s) aquí mencionado sea(n) o no transferido(s) al FIDEICOMISO.



- 8.2.3. Por la transferencia a cualquier título de(l) inmueble(s) que conforme(n) el FIDEICOMISO a personas distintas de LOS FIDEICOMITENTES y/o los terceros que tengan la calidad de BENEFICIARIOS DE ÁREA, se generará una comisión equivalente a UN (1SMLMV) Salario(s) mínimo(s) legal(es) mensual(es) vigente(s) por cada inmueble transferido. Del valor de transferencia del inmueble, pagaderos en forma previa a la suscripción de la escritura pública.
- 8.2.4. Por el registro de cada cesión se generará una comisión a favor de ACCIÓN equivalente a medio salario mínimo legal mensual vigente (0.5 SMLMV), pagadero a la fecha de presentación de la cesión.
- 8.2.5. 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 LOS FIDEICOMITENTES manifiestan 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 LOS FIDEICOMITENTES y previo acuerdo en la remuneración específica pactada para estos eventos, a la cual tendrá derecho ACCIÓN.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Las comisiones podrán ser descontadas directamente de los recursos del FIDEICOMISO LOTE y el FIDEICOMISO RECURSOS. En caso de que no existan en el presente FIDEICOMISO LOTE o en el FIDEICOMISO RECURSOS dineros para atender la remuneración de ACCIÓN, la misma deberá ser asumida de inmediato por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. En caso de mora, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR 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 al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR del pago de la comisión fiduciaria establecida en el presente contrato. En consecuencia en el evento de no existir recursos disponibles para estos efectos será única y exclusiva obligación del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR suministrarlos oportunamente exonerando así a los FIDEICOMITENTES TRADENTES de cualquier obligación o responsabilidad al respecto

**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 Fideicomitidos aún después de la terminación del contrato, costos que serán descontados en igual forma o pagados con cargo a los recursos existentes en el FIDEICOMISO LOTE, en el FIDEICOMISO RECURSOS y hasta concurrencia de los mismos y/o por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR exonerando así a los FIDEICOMITENTES TRADENTES de cualquier obligación o responsabilidad al respecto.

**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.

**8.3. 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, tengan con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la Central y puedan circular con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento.

**8.4. MÉRITO EJECUTIVO DEL CONTRATO.-** En razón a que el presente contrato contiene obligaciones expresas, claras y exigibles a favor de ACCION y del FIDEICOMISO y a cargo de LOS FIDEICOMITENTES, el mismo presta mérito ejecutivo en virtud de lo dispuesto por el Artículo 488 del Código de Procedimiento Civil.

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

**9.1. ACTUALIZACION DE INFORMACION:** Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos, contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, 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 queda facultada para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes.

**9.2. DECLARACIONES DE LOS FIDEICOMITENTES Y LOS BENEFICIARIOS.-**

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

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

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



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

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

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

**9.2.6. TRIBUTOS Y OBLIGACIONES LABORALES:** 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.

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

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

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

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

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

9.3.1 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 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.
- 9.3.2 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.
- 9.3.3 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-.
- 9.3.4 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.
- 9.3.5 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.

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



S.A. y/o el FIDEICOMISO derivadas de obligaciones en materia tributaria y/o administrativa asociadas al PROYECTO y/o el FIDEICOMISO; por tanto, se obliga con la suscripción del presente documento a sustituir extraprocesal, procesal y económicamente a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO en el evento de ser requerida por los mencionados conceptos.

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

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

En desarrollo de lo anterior, queda entendido que en ningún caso los FIDEICOMITENTES TRADENTES estarán obligados responder por eventuales reclamaciones de terceros que pudieran presentarse con ocasión de la ejecución del PROYECTO, de cualquier índole tales como pero sin limitarse a laborales, contractuales, extracontractuales, administrativas, tributarias, etc. Toda vez que el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR ejecutará el proyecto bajo su exclusiva responsabilidad técnica, jurídica, administrativa y financiera y por tanto será a cargo única y exclusivamente del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR mantener indemne a ACCION y salir a su defensa en los términos establecidos en la presente cláusula.

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

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

**10.2. VALOR DEL CONTRATO.** Para todos los efectos el presente contrato tiene un valor de TREINTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$ 36.960.000=).

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

**10.4. 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:

- 10.4.1. Por mutuo acuerdo de las partes;
- 10.4.2. Por haberse ejecutado completamente su objeto;
- 10.4.3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada;
- 10.4.4. Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera de Colombia.





- 10.4.5. ACCIÓN podrá dar por terminado el presente contrato si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:
- 10.4.5.1. El incumplimiento por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con su obligación de atender los gastos del FIDEICOMISO.
  - 10.4.5.2. En la actualización de la información en forma veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo – SARLAFT-, quien por ese hecho asume desde ahora la responsabilidad que acarrearía la terminación del contrato frente a los terceros vinculados.
  - 10.4.5.3. Por ser incluidos en listas restrictivas, tales como lista Ofac, lista Clinton o de similar naturaleza o condenado por cualquier delito.
  - 10.4.5.4. Por haber sido obligado a presentar un plan de desmonte ante la Superintendencia de Sociedades o el órgano competente por estar presuntamente incurso o incurso en actividades de captación masiva y/o habitual de recursos del público.
  - 10.4.5.5. La imposibilidad de localizar a LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS siempre que tal hecho impida el desarrollo del contrato.
  - 10.4.5.6. Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (90) días.

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

- 10.5.1. En el evento en que existan pasivos a cargo del patrimonio autónomo, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá cancelarlos a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación por parte de ACCIÓN de los documentos soportes.
- 10.5.2. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR procederá al pago de las sumas que se deban a ACCIÓN por concepto de su remuneración no pagada.
- 10.5.3. ACCIÓN de conformidad con las instrucciones que reciba de LOS FIDEICOMITENTES procederá a transferir a prorrata de su participación los bienes que aún se encuentren en el PATRIMONIO AUTÓNOMO a él directamente.
- 10.5.4. ACCIÓN entregará las cuentas de su gestión a LOS FIDEICOMITENTES, 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.
- 10.5.5. Durante el periodo de liquidación sólo procederán para ACCIÓN gestiones directamente relacionadas con tal fin.

**PARÁGRAFO PRIMERO.-** En el evento que no sea posible la localización de 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 FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS, 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 BENEFICIARIOS según corresponda.

b) En el evento que LOS FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS 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.

**10.6. DIFERENCIAS.-** Para solucionar cualquier diferencia que surja derivada de la celebración, ejecución o liquidación del presente contrato, al igual que de un eventual conflicto de interés, las partes buscarán mecanismo de arreglo directo, tales como la negociación directa, la amigable composición y la conciliación. En tal evento, las partes dispondrán de un término de sesenta (60) días calendario, contados a partir de la fecha en que cualquiera de ellas haga una solicitud en tal sentido, el que podrá ser prorrogado por ellas mismas de común acuerdo. Una vez surtido lo anterior sin que se llegue a ningún acuerdo, las partes acudirán a la justicia ordinaria.

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

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

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

EL FIDEICOMITENTE TRADENTE 1: Carrera 19A nº 84-91, correo electrónico:rosadimar@yahoo.es  
EL FIDEICOMITENTE TRADENTE 2: Calle 76 nº 11-68 Apto 502, correo electrónico:cyd502@hotmail.com  
EL FIDEICOMITENTE TRADENTE 3:Carrera18# 86A-69Apto 301, correo electrónico: claudiacivetta@yahoo.com.mx  
EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: Carrera 15 No. 93-75 of 414 de Bogotá, correo electrónico:arquitectosbr@gmail.com  
ACCIÓN: Carrera 11 No. 93 A – 82 de Bogotá.

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

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

**11.1 DECLARACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS:** En calidad de FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIOS declaramos que leímos detenidamente el presente contrato, que éste fue redactado con



base en el principio de la autonomía de la voluntad y equilibrio contractual entre las partes, con letras legibles y fáciles de leer a simple vista y entendimos y, aceptamos su contenido, especialmente los derechos y obligaciones para todas las partes contratantes y los costos financieros por servicios y productos aquí contenidos.

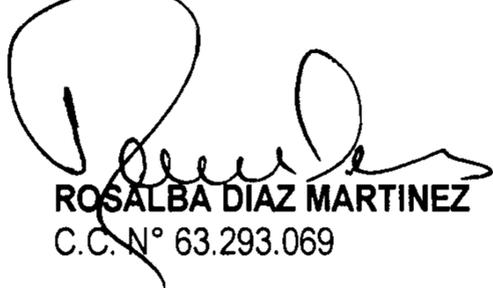
**11.2 DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO:** ACCION cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero, que es una persona externa a la compañía que tiene entre otras funciones las siguientes: a) Dar trámite a las quejas contra ACCION en forma objetiva y gratuita. b) Ser vocero del Consumidor Financiero 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](mailto:defensoriadelconsumidor@heritage.com.co)  
**Dirección:** Calle 93 No. 14 - 71 Oficina 402, Bogotá (Colombia)  
**Teléfonos:** 6214418, 6214378  
**Fax:** 6214378

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

Para constancia de lo anterior, se firma por las partes en cinco ejemplares (5) ejemplares en la ciudad de Bogotá D.C., a los diez (10) días del mes de noviembre de 2014.

**EL FIDEICOMITENTE TRADENTE 1**

  
**ROSALBA DÍAZ MARTINEZ**  
C.C. N° 63.293.069



**EL FIDEICOMITENTE TRADENTE 2**

*Cydalia Diaz B*  
**CYDALIA ISABEL DIAZ BRIEVA**  
C. C. N° 41.490.199

**EL FIDEICOMITENTE TRADENTE 3**

*Claudia Civetta Vivas*  
**CLAUDIA CIVETTA VIVAS**  
C. C. N° 52.031.922

**EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**

*Diego Alejandro Buritica*  
**DIEGO ALEJANDRO BURITICA**  
C. C. N° 79.504.942  
Representante legal  
BR PROYECTOS LTDA.

**ACCION**

*Omar Eduardo Suarez Gomez*  
**OMAR EDUARDO SUAREZ GOMEZ**  
CC. 19.616.570 de Cali  
Representante Legal  
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.