

CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA - 76-130-40-89-001-2022-00419-00 - GLORIA PATRICIA ANGEL ROJAS - FI-016 FIDEICOMISO POBLADO CAMPESTRE ETAPA I

Jhon Edinson Corrales Wilches <jhon.corrales@accion.co>

Vie 31/03/2023 16:52

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Valle Del Cauca - Candelaria
<j01pmcandelaria@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: aguilarjuanguillermo@gmail.com <aguilarjuanguillermo@gmail.com>

 14 archivos adjuntos (21 MB)

Poder - 202200419 -FIDEICOMISO POBLADO CAMPESTRE.pdf; CCOMERCIO1MAR2023.pdf; CSFC01MAR2023.pdf; RUT PATRIMONIOS AUTONOMOS 2022-1.pdf; OTORGAMIENTO DE PODER - 76-130-40-89-001-2022-00419-00 ; VUR_FMI 378-98213.pdf; 1995-09-25 CONTRATO.pdf; 1995-12-07 ADICION AL CONTRATO 2 FI-016.pdf; 1995-12-07 ADICION AL CONTRATO 1 FI-016.pdf; Peticion Gloria Patricia Angel.pdf; Respuesta Peticion.pdf; 2021-01 CAMARA DE COMERCIO ARKUS S.A. LIQUIDACIÓN.pdf; CORREO NOTIFICACION - FIDEICOMISO POBLADO CAMPESTRE.pdf; CONTESTACIÓN DEMANDA_FD POBLADO CAMPESTRE.pdf;

Señores:

**JUEZ 01 CIVIL PROMISCOU MUNICIPAL
CANDELARIA – VALLE**

E-mail: j01pmcandelaria@cendoj.ramajudicial.gov.co

Apoderada parte demandante: Juan Guillermo Aguilar - aguilarjuanguillermo@gmail.com

PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA DE MÍNIMA CUANTÍA

DEMANDANTE: GLORIA PATRICIA ANGEL ROJAS

DEMANDADA: Patrimonio Autónomo **FI-016 FIDEICOMISO POBLADO CAMPESTRE ETAPA I**, identificado con **Nit. 805.012.921-0** cuya vocera y administradora es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

Y otros

RADICADO: 76-130-40-89-001-2022-00419-00

Asunto: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

JHON EDINSON CORRALES WILCHES, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.030.636.702 de Bogotá, portador de la Tarjeta Profesional 303.934 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado especial de Patrimonio Autónomo **FI-016 FIDEICOMISO POBLADO CAMPESTRE ETAPA I**, identificado con **Nit. 805.012.921-0** cuya vocera y administradora es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A (**en adelante EL FIDEICOMISO**), por medio del presente escrito me permito **CONTESTAR LA DEMANDA**, conforme memorial y adjuntos.

Para todos los efectos se copia al apoderado de la demandante.

Cordialmente,



ACCION FIDUCIARIA

Jhon Edinson Corrales Wilches

Abogado

✉ jhon.corrales@accion.co

☎ 60 (1) 6915090 Ext. 1417

📍 Cra. 23 No. 86A-50 Bogotá D.C.

🌐 www.accion.com.co

En atención a las disposiciones de la Ley 1326 de 2009 ACCION Fiduciaria cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero quien podrá conocer y resolver de forma objetiva y gratuita las quejas presentadas por los consumidores y actuar como conciliador entre estos y ACCION, ser vocero de los consumidores ante la Fiduciaria y efectuar recomendaciones relacionadas con los servicios y la atención al consumidor financiero. Defensor Principal: Eduardo González Dávila, Defensor suplente: José Antonio Mojica. Dirección: Calle 93 14 - 71 Of. 402, Bogotá. Teléfonos (601) 6214438 - 6214437. Fax: (601) 6214437. Correo electrónico: defensordelconsumidor@meritage.com.co. Horario de atención: lunes a viernes de 8:00 a.m. a 1:00 p.m. y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m. Este mensaje y sus anexos pueden contener información confidencial, si usted no es el destinatario del mensaje, se le notifica que la revisión, divulgación, distribución o cualquier acción relacionada con el mensaje y sus anexos está prohibida, por favor informar al emisor y borrar el mensaje. Gracias.

Señores:

JUEZ 01 CIVIL PROMISCO MUNICIPAL

CANDELARIA – VALLE

E-mail: i01pmcandelaria@cendoj.ramajudicial.gov.co

PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA DE MÍNIMA CUANTÍA

DEMANDANTE: GLORIA PATRICIA ANGEL ROJAS

DEMANDADA: Patrimonio Autónomo **FI-016 FIDEICOMISO POBLADO CAMPESTRE ETAPA I**, identificado con Nit. **805.012.921-0** cuya vocera es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

RADICADO: 76-130-40-89-001-2022-00419-00

ASUNTO: OTORGAMIENTO DE PODER

DANIEL EDUARDO ARDILA PAEZ, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 1.026.272.654 de Bogotá D.C., quien actúa en su condición de Representante Legal con Facultades Judiciales y Administrativas de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 1376 del 19 de febrero de 1992, otorgada en la Notaria 10ª del Círculo de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá bajo la Matricula Mercantil No. 01908951 del 30 de junio de 2009 y autorizada para funcionar por la 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 Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que actúa en su calidad de vocera y administradora del **FI-016 FIDEICOMISO POBLADO CAMPESTRE ETAPA I**, con Nit. 805.012.921-0, por medio del presente escrito confiero PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE al Dr. **JHON EDINSON CORRALES WILCHES**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.030.636.702 de Bogotá, portador de la Tarjeta Profesional 303.934 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que represente los intereses del **FIDEICOMISO** en el presente proceso.

El apoderado queda ampliamente facultado para conciliar, interponer toda clase de recursos e incidentes, sustituir y reasumir el presente mandato y en general todas las facultades consagradas en el Artículo 77 del Código General del Proceso, para realizar todas las gestiones necesarias para el presente mandato.

Correo electrónico del apoderado: De acuerdo con la Ley 2213 de 2022, el correo electrónico del apoderado es: johncwilches@gmail.com. Adicionalmente, téngase en cuenta que dicho apoderado funge en el presente proceso como funcionario de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y el mismo recibe notificaciones en los siguientes correos: jhon.corrales@accion.co y notijudicial@accion.com.co

Sírvase reconocerle personería suficiente para actuar en los términos de este mandato.

Atentamente,



DANIEL EDUARDO ARDILA PAEZ

C.C. No. 1.026.272.654 de Bogotá D.C.

Representante legal con Facultades

Judiciales y Administrativas

ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

VOCERA DEL FI-016 FIDEICOMISO POBLADO CAMPESTRE ETAPA I

Nit. 805.012.921-0

Acepto,



JHON EDINSON CORRALES WILCHES

C.C. No. 1.030.636.702 de Bogotá

T.P. No. 303.934 del C.S. de la J.

Señores:

JUEZ 01 CIVIL PROMISCO MUNICIPAL
CANDELARIA – VALLE

E-mail: j01pmcandelaria@cendoj.ramajudicial.gov.co

Apoderada parte demandante: Juan Guillermo Aguilar - aguilarjuanguillermo@gmail.com

PROCESO: VERBAL DE PERTENENCIA DE MÍNIMA CUANTÍA

DEMANDANTE: GLORIA PATRICIA ANGEL ROJAS

DEMANDADA: Patrimonio Autónomo **FI-016 FIDEICOMISO POBLADO CAMPESTRE ETAPA I**, identificado con **Nit. 805.012.921-0** cuya vocera y administradora es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

RADICADO: 76-130-40-89-001-2022-00419-00

Asunto: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

JHON EDINSON CORRALES WILCHES, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.030.636.702 de Bogotá, portador de la Tarjeta Profesional 303.934 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderado especial de Patrimonio Autónomo **FI-016 FIDEICOMISO POBLADO CAMPESTRE ETAPA I**, identificado con **Nit. 805.012.921-0** cuya vocera y administradora es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A (**en adelante EL FIDEICOMISO**), por medio del presente escrito me permito **CONTESTAR LA DEMANDA**, conforme lo siguiente:

I. CONSIDERACIONES PRELIMINARES

1. PRECISIÓN RESPECTO DEL TÉRMINO PARA CONTESTAR LA DEMANDA

Mediante auto fechado 07 de febrero de 2023, notificado por estado del día 17 de febrero de 2023, este despacho admitió la demanda en el proceso de la referencia, ordenando notificar a los demandados.

Posteriormente a través de correo electrónico recibido en el buzón de notificaciones judiciales notijudicial@accion.com.co del día lunes 28 de febrero de 2023, el cual se adjunta, se recibió en el citado buzón notificación personal realizada en los términos del artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, en virtud del cual se considera surtida una vez transcurridos 2 días hábiles siguientes al envío del mensaje, por lo que la presente contestación se presenta dentro del término establecido para ello.

2. 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 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.

En torno al contrato de fiducia mercantil, debemos resaltar que se trata de un negocio jurídico en virtud del cual una persona llamada fiduciante o fideicomitente transfiere uno o más bienes especificados a otra denominada 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 puede considerarse como una especie de bolsa que contiene los bienes entregados por un cliente. El patrimonio autónomo es administrado por la sociedad fiduciaria, sin que ello implique que ésta pase a ser su dueña absoluta de los bienes que conforman el patrimonio o que ejecute bajo su propio riesgo la actividad que pretenda efectuar el fideicomitente a los bienes fideicomitados.

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:

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 fideicomitados, 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 subrayado por fuera del texto original)

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. Esto dado que, surge un *tertium genus*, es decir, que se está 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";*¹ y de manera específica en torno a la fiducia mercantil prevista en el artículo 1226 del Código de Comercio se expresa procesalmente que, bien como demandante o como demandado, la comparecencia se efectuará 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.

3. El concebido, para la defensa de sus derechos.

4. Los demás que determine la ley." (Subrayado y Negrita por fuera del texto original)

ARTÍCULO 54. COMPARECENCIA AL PROCESO. *Las personas que puedan disponer de sus derechos tienen capacidad para comparecer por sí mismas al proceso. Las demás deberán comparecer por intermedio de sus representantes o debidamente autorizadas por estos con sujeción a las normas sustanciales.*

Cuando los padres que ejerzan la patria potestad estuvieren en desacuerdo sobre la representación judicial del hijo, o cuando hubiere varios guardadores de un mismo pupilo en desacuerdo, el juez designará curador ad litem, a solicitud de cualquiera de ellos o de oficio.

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

¹ MORALES, Hernando. Curso de Derecho Procesal Civil, ABC, p. 218.

Cuando la persona jurídica demandada tenga varios representantes o apoderados distintos de aquellos, podrá citarse a cualquiera de ellos, aunque no esté facultado para obrar separadamente. Las personas jurídicas también podrán comparecer a través de representantes legales para asuntos judiciales o apoderados generales debidamente inscritos.

Cuando la persona jurídica se encuentre en estado de liquidación deberá ser representada por su liquidador. Los grupos de personas comparecerán al proceso conforme a las disposiciones de la ley que los regule. Los concebidos comparecerán por medio de quienes ejercerían su representación si ya hubiesen nacido.

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 **FI-016 FIDEICOMISO POBLADO CAMPESTRE ETAPA I**.

II. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS

Al hecho 1: No es cierto en los términos expuestos por el demandante. Lo cierto es que en con fecha del 25 de septiembre de 1995 se celebró el contrato de fiducia mercantil constitutivo del Patrimonio Autónomo FI-016 FIDEICOMISO POBLADO CAMPESTRE ETAPA I, entre la sociedad ARQUITECTURA CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES ARKUS LTDA liquidada, en calidad de Fideicomitente y ACCION FIDUCIARIA S.A., cuyo objeto contractual consistía en:

CLÁUSULA PRIMERA.- OBJETO.-

Por medio del presente contrato **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** transfiere a **LA FIDUCIARIA** a título de FIDUCIA mercantil, los documentos, licencias y planos topográficos, que aparecen mencionados en la cláusula segunda de este documento, constituyendo un patrimonio autónomo, de acuerdo con las previsiones contenidas en el Título XI del Código de Comercio, que se denominará FIDEICOMISO FI-016 POBLADO CAMPESTRE-FIDUFES y que tendrá por objeto la administración y construcción de la Primera Etapa del Proyecto Inmobiliario denominado POBLADO CAMPESTRE ubicado en el Municipio de Candelaria (Valle), de acuerdo con las instrucciones otorgadas por el FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, con el fin de transferir las unidades construidas a los FIDEICOMITENTES ADHERENTES.

En virtud del contrato de fiducia, el 5 de octubre de 1995, el FIDEICOMISO suscribió con ARKUS LTDA un contrato de construcción por administración delegada cuyo objeto era que ARKUS desarrollara por su cuenta y riesgo el proyecto.

siguiente consideración : **CLAUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO:** EL ADMINISTRADOR DELEGADO bajo su responsabilidad, se obliga a Administrar Técnica, Económica y Operativamente para EL FIDEICOMISO y por cuenta y riesgo de este último, por el Sistema de Administración Delegada y Prestación de Servicios Profesionales, la obra denominada **POBLADO CAMPESTRE** según planos aprobados por la oficina de Planeación del Municipio de Candelaria, del departamento del Valle del Cauca. **DESCRIPCION DE LA OBRA :** La obra consta de lo siguiente :

Al hecho 2: No es un hecho, al respecto debe señalarse que dicha afirmación se encuentra contenida en el certificado de existencia y representación de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., el cual para todos los efectos se adjunta a la presente contestación, razón por la cual nos atenemos al tenor del mismo.

Al hecho 3: Sea lo primero manifestar que el hecho se encuentra redactado contrario a la técnica procesal, razón por la cual nos pronunciamos de la siguiente manera.

En primer lugar, frente a la constitución del patrimonio autónomo se reitera lo manifestado en contestación al hecho primero, lo cual por economía procesal no se transcribe en contestación a este hecho.

En segundo lugar, frente a la transferencia de las unidades privadas, deberá tenerse en cuenta lo manifestado en contestación al hecho 9º de la presente demanda.

Al hecho 4: Sea lo primero manifestar que el hecho se encuentra redactado contrario a la técnica procesal, razón por la cual nos pronunciamos de la siguiente manera.

En primer lugar, es cierto que la sociedad Arquitectura construcciones y urbanizaciones ARKUS fue liquidada mediante Auto 440-022261 del 28 de diciembre de 2005 de la Superintendencia de Sociedades, tal como se evidencia en el Certificado de Cancelación de la Cámara de Comercio.

En segundo lugar, frente a lo demás contenido en el hecho, se trata de afirmaciones subjetivas del demandante, las cuales deberán ser objeto de prueba, pues de esta manera lo consagra el artículo 167 del Código General del Proceso:

ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA. *Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.*

(...)

Al hecho 5: No me consta, al respecto debe tenerse en cuenta que el demandante realiza una afirmación sin determinar con quien o quienes sostuvo dichas reuniones o las condiciones de tiempo, modo y lugar de las mismas, por lo que no es un hecho relacionado con mi mandante EL FIDEICOMISO, razón por la cual la parte demandante deberá probarlo.

Al hecho 6: No es un hecho, pues como el demandante refiere, se trata de una prueba documental obrante en el expediente, razón por la cual nos atenemos al tenor literal de la misma. Por su parte, frente a la declaración de incumplimiento de ACCION FIDUCIARIA, se trata de una afirmación subjetiva del demandante, razón por la cual deberá ser probada por la demandante.

Al hecho 7: No es un hecho, el demandante hace alusión a la anotación No. 2 contenida en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 378-98213, según consulta en VUR (Ventanilla Única de Registro):

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 23-04-1996 Radicación: 1996-378-6-6334
Doc: ESCRITURA 1998 DEL 1996-04-19 00:00:00 NOTARIA 3. DE CALI VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: FIDUCIARIA FES S.A. "FIDUFES" (FIDEICOMISO INMOBILIARIO FI 016 POBLADO CAMPESTRE) X
A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

Al hecho 8: No es un hecho, pues como el demandante refiere, se trata de una prueba documental obrante en el expediente, razón por la cual nos atenemos al tenor literal de la misma. Pese a lo anterior, debe tenerse en cuenta que, conforme el contenido del presente hecho y el anterior, al presente proceso deben concurrir personas jurídicas, so pena de incurrir en vulneración del debido proceso y derecho de contradicción y defensa de las mismas.

Al hecho 9: Sea lo primero manifestar que el hecho se encuentra redactado contrario a la técnica procesal, razón por la cual nos pronunciamos de la siguiente manera.

En primer lugar, frente a la vinculación de la aquí demandante la señora Gloria Patricia Ángel Rojas, se debe manifestar que: el 11 de julio de 1997 se suscribió promesa de compraventa con los señores NORVEY ARBOLEDA SOLO y GLORIA PATRICIA ANGEL ROJAS respecto de la casa 144 de la Manzana 5, como se trae a colación:

201108-140-088353-2 Ue Rad. CVALDERRA
1/2020 08:02:37 p.m.
Oficina Cali - Subgerencia
FI-018 POBLADO CAMPESTRE
al: 08/11/2020 08:03:28 p.m.
Acción fiduciaria

POBLADO CAMPESTRE ETAPA I-M5 CASA 144
TRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Entre los suscritos, **DIEGO ALFONSO CABALLERO LOAIZA**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía 16.696.173 expedida en Cali, quien obra en el presente acto apoderado especial conforme a poder otorgado con documento privado de fecha 09 de Diciembre de 1.996 del representante legal de la Sociedad **FIDUCIARIA FES S.A.-FIDUFES**, persona jurídica, domiciliada en Santiago de Cali, constituida por medio de la Escritura Pública número 1376 del 19 de febrero de 1992 otorgada en la Notaría 10, del círculo de Cali todo lo cual consta en el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Cali y en el poder especial, que se adjuntan, que actúa en su calidad de administrador fiduciario del Fideicomiso FI-016, y que en adelante se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR** y la(s) siguiente(s) persona(s), mayor(es) de edad:

Horvey Arboleda Soto con CC **4.723.290**, expedida en **Páez**, vecino de **Cali**.

Gloria Patricia Angel Rojas con CC **31.997.826**, expedida en **Cali**, vecino de **Cali**.

Quien(es) obra(n) en su propio nombre y quien(es) en adelante se denominará(n) **EL PROMITENTE COMPRADOR**, hemos celebrado el presente **Contrato de Promesa de Compraventa**, el cual se registrá por las cláusulas siguientes:

Adicionalmente, conforme la cláusula 5ª se estableció el precio del inmueble de la siguiente manera:

CLÁUSULA QUINTA - PRECIO: El precio de esta venta es el valor máximo fijado por el gobierno para Vivienda de Interés Social, de 135 salarios mínimos. Es decir la suma de **DIEZ Y NUEVE MILLONES CIENTO OCHENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS MCTE (\$19.186.875)**, suma que **EL PROMITENTE COMPRADOR** se compromete con **EL PROMITENTE VENDEDOR** a cancelar de la siguiente manera:

Razón por la cual, conforme lo establecido en la promesa de compraventa, la aquí demandante debe cumplir con el pago del valor del inmueble, previo a su proceso de escrituración, situación que en manera alguna prueba la aquí demandante.

En segundo lugar, frente a la manifestación de la posesión material del inmueble en cabeza de esta, debe tenerse en cuenta la manifestación realizada por la misma demandante de la entrada "forzada" al inmueble, así mismo frente a la tradición de este, es cierto que a la fecha no se ha realizado efectivamente la transferencia del mismo conforme se desprende de las pruebas documentales obrantes en el expediente. Finalmente, frente a la identificación del inmueble con Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 378-98213, deberá atenderse al tenor literal de la escritura pública y el certificado de tradición y libertad del bien inmueble.

Al hecho 10: No me consta, al respecto debe tenerse en cuenta lo manifestado en contestación al hecho anterior. Adicionalmente, la demandante realiza manifestaciones sobre actos propios que ha realizado, las cuales deberán ser objeto de prueba, pues de esta manera lo consagra el artículo 167 del Código General del Proceso:

ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA. *Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.*

(...)

Adicionalmente, téngase en cuenta lo dispuesto en el Contrato de Fiducia sobre la tenencia material del inmueble:

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.-
ENTREGA MATERIAL.**

Una vez se realice a favor del Fideicomiso, la transferencia del inmueble sobre el cual se construirá la Etapa I del proyecto inmobiliario POBLADO CAMPESTRE, LA FIDUCIARIA realizará la entrega material del predio mencionado al FIDEICOMITENTES CONSTITUYENTE, con el fin de que éste lleve a cabo el proyecto de construcción que será administrado por LA FIDUCIARIA en virtud del presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA.- INDEPENDENCIA TRIBUTARIA.

Al hecho 11: No me consta, al respecto debe tenerse en cuenta lo manifestado en contestación al hecho noveno. Adicionalmente, la demandante realiza manifestaciones sobre actos propios que ha realizado, las cuales deberán ser objeto de prueba, pues de esta manera lo consagra el artículo 167 del Código General del Proceso:

***ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA.** Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.*

Al hecho 12: No es un hecho, se trata de la referencia del demandante a una norma, especialmente el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989, razón por la cual no debe ser objeto de pronunciamiento por parte de mi mandante.

Al hecho 13: No es un hecho, se trata de la referencia a una solicitud elevada por la demandante, razón por la cual, al ser una prueba documental obrante en el expediente, nos atenemos al tenor literal e integral de la misma. Pese a lo anterior, debe manifestarse al despacho que, el demandante no relaciona la fecha de presentación de la solicitud.

Al hecho 14: No es cierto, pues como se desprende de la respuesta emitida al peticionario de fecha 05 de mayo de 2022, frente a la petición del 27 de abril de 2022, en la cual solicita el documento de constitución del patrimonio autónomo, la respuesta fue emitida en los siguientes términos:

Dando respuesta a su petición, la cual fue recibida por esta entidad el 27 de abril de 2022, en cuyo contenido solicitó información referente al patrimonio autónomo FI-016 POBLADO CAMPESTRE, le informamos que no es posible brindarle dicha información, como quiera que la misma se encuentra sometida a reserva bancaria y usted no ha acreditado de ninguna manera que su cliente se encuentra legitimado para acceder a este tipo de información.

De la búsqueda realizada en archivos físicos y virtuales de la compañía, no fue posible evidenciar una vinculación real y efectiva de su cliente al fideicomiso del asunto o alguno de los productos que esta sociedad Fiduciaria ofrece. Por lo anterior, le informamos que hasta tanto la Señora Gloria Patricia Ángel Rojas no acredite los documentos que le confirieron las calidades de comprador o demuestren suficientemente la conexión con el patrimonio autónomo antedicho la información requerida, se encuentra sometida a reserva bancaria.

Al hecho 15: No me consta, la demandante realiza manifestaciones sobre actos propios que ha realizado, las cuales deberán ser objeto de prueba, pues de esta manera lo consagra el artículo 167 del Código General del Proceso:

ARTÍCULO 167. CARGA DE LA PRUEBA. *Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.*

(...)

Al hecho 16: No es un hecho, el demandante hace alusión a una norma del Código General del Proceso razón por la cual lo contenido en el numeral no debe ser objeto de pronunciamiento alguno.

Al hecho 17: No es un hecho, se trata de la referencia a una solicitud elevada por la demandante, razón por la cual, al ser una prueba documental obrante en el expediente, nos atenemos al tenor literal e integral de la misma. Pese a lo anterior, debe manifestarse al despacho que, el demandante no relaciona la fecha de presentación de la solicitud.

III. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo a la prosperidad de todas las pretensiones en contra del Patrimonio Autónomo **FI-016 FIDEICOMISO POBLADO CAMPESTRE ETAPA I**, identificado con Nit. 805.012.921-6, teniendo en cuenta los argumentos de hecho y derechos que exponen en la presente contestación de la demanda, en los cuales, entre otras cosas, se demuestra claramente que la demandante no reúne los requisitos del artículo 2532 del Código Civil.

IV. EXCEPCIONES DE MÉRITO

1. FALTA DE LEGIMITACIÓN EN LA CAUSA EN SU DOBLE VÍA: POR ACTIVA Y POR PASIVA.

Como primer aspecto, previo a la resolución del *petitum* planteado por la parte demandante, se hace indispensable establecer si las partes tienen la calidad requerida para ser contradictores legítimos, pues si se resuelve negativamente ese primer cuestionamiento, no es posible acoger las pretensiones de la demanda.

Sobre el particular indica la Corte Suprema de Justicia lo siguiente:

“La legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, en cuanto concierne con una de las condiciones de prosperidad de la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, motivo por el cual su ausencia desemboca irremediablemente en sentencia desestimatoria debido a que quien reclama el derecho no es su titular o porque lo exige ante quien no es el llamado a contradecirlo” (CSJ SC de 14 de marzo de 2002, Rad. 6139; se subraya).

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

“la legitimación en la causa, bien por activa o por pasiva, no es una excepción, sino que es uno de los requisitos necesarios e imprescindibles para que se pueda dictar providencia de mérito, ora favorable al actor o bien desechando sus pedimentos, porque entendida ésta ‘como la designación legal de los sujetos del proceso para disputar el derecho debatido ante la jurisdicción, constituye uno de los presupuestos requeridos para dictar sentencia de fondo, sea estimatoria o desestimatoria. Y en caso de no advertirla el juez en la parte activa, en la pasiva o en ambas, deviene ineluctablemente, sin necesidad de mediar ningún otro análisis, la expedición de un fallo absolutorio; de allí que se imponga examinar de entrada la legitimación que le asiste a la parte demandante

para formular la pretensión' (sentencia de casación N° 051 de 23 de abril de 2003, expediente 76519)" (CSJ SC de 23 de abril de 2007, Rad. 1999-00125-01; se subraya).

Teniendo en cuenta lo manifestado desde el mismo escrito de demanda y lo expuesto en el presente escrito de contestación a la misma, salta a la vista la **falta de legitimación en la causa en su doble vía**, pues como se ha venido exponiendo desde las consideraciones preliminares, la contestación a los hechos y las excepciones que se desarrollan, si bien es cierto el Patrimonio Autónomo **FI-016 FIDEICOMISO POBLADO CAMPESTRE ETAPA I** es el titular del derecho real de dominio del inmueble objeto de usucapión, no menos cierto es que, dicha transferencia se dio bajo las particularísimas reglas de la fiducia mercantil, así como quedo plenamente establecido en dicho negocio jurídico que, la posesión y la tenencia material quedaba en cabeza de EL FIDEICOMITENTE, razón por la cual no es mi representado EL FIDEICOMISO el llamado a resistir las pretensiones de la presente demanda de pertenencia.

2. NO CONFIGURACIÓN DE LOS REQUISITOS AXIOLÓGICOS PARA ADQUIRIR EL DOMINIO POR PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA

La declaratoria de pertenencia sobre un bien inmueble conlleva consigo la verificación de unos requisitos previamente establecidos por la ley, en el caso concreto, debe tenerse en cuenta por parte del despacho que, la aquí demandante en su escrito de demanda no acredita el tiempo requerido para que se configuren sus pretensiones, pues nótese que el artículo 2532² del Código Civil al respecto señala que el término de la posesión debe ser de 10 años contra toda persona, como se cita:

ARTICULO 2532. <TIEMPO PARA LA PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA>. <Artículo **CONDICIONALMENTE** **exequible**> <Artículo modificado por el artículo 6 de la Ley 791 de 2002. El nuevo texto es el siguiente:> El lapso de tiempo necesario para adquirir por esta especie de prescripción, es de diez (10) años contra toda persona y no se suspende a favor de las enumerados en el artículo 2530

Pese a lo anterior, la aquí demandante no acredita las circunstancias de tiempo, modo y lugar de la entrada al inmueble, ni a qué título o bajo qué modalidad se dio la misma, con lo cual se configura la presente excepción de inexistencia de los requisitos para adquirir por pertenencia el bien inmueble.

Finalmente, es importante resaltar que, el establecimiento de las anteriores circunstancias es de suma relevancia, pues no puede perderse de vista que, a la luz del artículo 2520 del Código Civil, los actos de mera tolerancia no confieren posesión ni dan lugar a prescripción alguna, se cita el artículo en mención:

ARTICULO 2520. <ACTOS DE MERA FACULTAD O TOLERANCIA>. *La omisión de actos de mera facultad, y la mera tolerancia de actos de que no resulta gravamen, no confieren posesión, ni dan fundamento a prescripción alguna.*

Así, el que durante muchos años dejó de edificar en un terreno suyo, no por eso confiere a su vecino el derecho de impedirle que edifique.

Del mismo modo, el que tolera que el ganado de su vecino transite por sus tierras eriales, o pascen en ellas, no por eso se impone la servidumbre de este tránsito o pasto.

Se llaman actos de mera facultad los que cada cual puede ejecutar en lo suyo, sin necesidad del consentimiento de otro. (Resaltado fuera del texto original).

Así las cosas, ante la inevitable prosperidad de la presente excepción, las pretensiones de la demanda se encuentran llamadas al fracaso, como desde esta oportunidad se solicita al despacho sea declarado.

3. AUSENCIA DE ACREDITACION DE ACTOS DE SEÑOR(A) Y DUEÑO(A) POR PARTE DE LA DEMANDANTE.

El artículo 762 de la obra citada inicialmente define la posesión como «...la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...», lo que exige, para su configuración, del *animus* y el *corpus*, esto es, la intención del *dóminus*, que por escapar a la percepción directa de las demás personas debe presumirse, siempre y cuando se comprueben los actos materiales y externos ejecutados permanentemente y durante el periodo de tiempo consagrado legalmente.

Es que los citados elementos denotan la intención de hacerse dueño, sino aparecen circunstancias que la desvirtúan, por lo que quien los invoca debe acreditarlos para el buen suceso de su pretensión. Requisito que no se encuentra acreditado por la demandante, razón suficiente para desestimar las pretensiones de la demanda.

4. OBJETO SOCIAL RESTRINGIDO DE LAS SOCIEDADES FIDUCIARIAS.

El artículo 29 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero (Decreto 663 de 1993) consagra las Operaciones Autorizadas a las sociedades fiduciarias autorizadas, para lo cual es pertinente citar dicho artículo:

ARTÍCULO 29. Operaciones Autorizadas.

1. Operaciones autorizadas. Las sociedades fiduciarias especialmente autorizadas por la Superintendencia Bancaria podrán, en desarrollo de su objeto social:

- a. Tener la calidad de fiduciarios, según lo dispuesto en el artículo 1226 del Código de Comercio;
- b. Celebrar encargos fiduciarios que tengan por objeto la realización de inversiones, la administración de bienes o la ejecución de actividades relacionadas con el otorgamiento de garantías por terceros para asegurar el cumplimiento de obligaciones, la administración o vigilancia de los bienes sobre los que recaigan las garantías y la realización de las mismas, con sujeción a las restricciones que la ley establece;
- c. Obrar como agente de transferencia y registro de valores;
- d. Obrar como representante de tenedores de bonos;
- e. Obrar, en los casos en que sea procedente con arreglo a la ley, como síndico, curador de bienes o como depositario de sumas consignadas en cualquier juzgado, por orden de autoridad judicial competente o por determinación de las personas que tengan facultad legal para designarlas con tal fin;
- f. Prestar servicios de asesoría financiera;
- g. Emitir bonos actuando por cuenta de una fiducia mercantil constituida por un número plural de sociedades, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3, del Decreto 1026 de 1990 y demás normas que lo adicionen o modifiquen, sin perjuicio de lo previsto en los artículos 1 y 2 *ibidem*. Igualmente, dichas entidades podrán emitir bonos por cuenta

de dos o más empresas, siempre y cuando un establecimiento de crédito se constituya en avalista o deudor solidario del empréstito y se confiera a la entidad fiduciaria la administración de la emisión;

h. Administrar fondos de pensiones de jubilación e invalidez, previa autorización de la Superintendencia Bancaria, la cual se podrá otorgar cuando la sociedad acredite capacidad técnica de acuerdo con la naturaleza del fondo que se pretende administrar.

Para el efecto las sociedades fiduciarias deberán observar lo dispuesto en los artículos 168 y siguientes del presente Estatuto.

i. Adicionado por el art. 4, Ley 795 de 2003

2. Fiducia de inversión. Las sociedades fiduciarias podrán desarrollar operaciones de fideicomiso de inversión mediante contratos de fiducia mercantil, celebrados con arreglo a las formalidades legales, o a través de encargos fiduciarios.

Entiéndese por "fideicomiso de inversión" todo negocio fiduciario que celebren las entidades aquí mencionadas con sus clientes, para beneficio de éstos o de los terceros designados por ellos, en el cual se consagre como finalidad principal o se prevea la posibilidad de invertir o colocar a cualquier título sumas de dinero, de conformidad con las instrucciones impartidas por el constituyente y con lo previsto en el presente Estatuto;

Derogado por el art. 111, Decreto Nacional 2175 de 2007. Las sociedades fiduciarias podrán conformar fondos comunes ordinarios de inversión integrados con dineros recibidos de varios constituyentes o adherentes para el efecto.

Derogado por el art. 111, Decreto Nacional 2175 de 2007. Para los efectos de este Estatuto entiéndese por "Fondo Común" el conjunto de los recursos obtenidos con ocasión de la celebración y ejecución de los negocios fiduciarios a que se refiere el inciso 1 del presente numeral, sobre los cuales el fiduciario ejerza una administración colectiva; así mismo podrán integrar fondos comunes especiales.

3. Prohibición General. Los encargos y contratos fiduciarios que celebren las sociedades fiduciarias no podrán tener por objeto la asunción por éstas de obligaciones de resultado, salvo en aquellos casos en que así lo prevea la ley.

4. Contratos de red de oficinas. Las sociedades fiduciarias podrán celebrar con los establecimientos de crédito contratos para la utilización de su red de oficinas, con el objeto de realizar por conducto de éstas las operaciones de recaudo, recepción, pago, enajenación y entrega de toda clase de bienes muebles e inmuebles necesarias para el desarrollo de los negocios propios de su actividad, en los casos y bajo las condiciones que fije el reglamento y siempre que a través de estas operaciones no puedan realizarse, directa o indirectamente, las actividades fiduciarias no autorizadas a los establecimientos de crédito y que los medios empleados para el efecto permitan revelar con claridad la persona del fiduciario y la responsabilidad de las instituciones financieras que intervienen en su celebración.

En razón de lo anterior y con ocasión a la constitución del Patrimonio Autónomo **FI-016 FIDEICOMISO POBLADO CAMPESTRE ETAPA I**, mi mandante no tiene injerencia en la custodia y tenencia material de los inmuebles transferidos a dicho fideicomiso en desarrollo del citado contrato de fiducia mercantil, pues no contaba ni cuenta con la capacidad legal ni contractual para ejercer dichas actividades.

Es por lo anterior que las sociedades fiduciarias se catalogan como "sociedades de objeto social restringido" pues las mismas no cuentan con autorización legal para desarrollar, directa o indirectamente, ninguna actividad distinta a las autorizadas en el artículo 29 ibidem. Razón por la cual al quedar expresamente establecida en la citada cláusula 16ª del Contrato de Fiducia Mercantil, la calidad de poseedores y tenedores de los bienes inmuebles en cabeza de los FIDEICOMITENTES, son estos quienes, en garantía del debido proceso y derecho de contradicción y defensa, deben comparecer al presente proceso.

5. EL CONTRATO DE FIDUCIA NO OTORGA LA PLENA PROPIEDAD DE LOS BIENES INMUEBLES CON LOS CUALES SE INCREMENTA UN PATRIMONIO AUTÓNOMO

Como se ha venido desarrollando a lo largo de la presente contestación, el caso en concreto reviste unas particularidades ya que nos encontramos frente a la transferencia de unos inmuebles a un patrimonio autónomo con un objeto específico, situación que no puede ser desconocida por el despacho.

Frente a la transferencia de los inmuebles al patrimonio autónomo, especialmente el que la aquí demandante pretende en usucapión, debe tenerse en cuenta en primer lugar las siguientes consideraciones:

1. En ese orden de ideas, resulta preciso traer a colación los siguientes apartes:

Consulta de la Ventanilla Única de Registro del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. anotación No. 2 contenida en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 378-98213, según consulta en VUR (Ventanilla Única de Registro), que da cuenta de la transferencia a título de fiducia mercantil irrevocable el inmueble:

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 23-04-1996 Radicación: 1996-378-6-6334
Doc: ESCRITURA 1998 DEL 1996-04-19 00:00:00 NOTARIA 3. DE CALI VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)
DE: FIDUCIARIA FES S.A. "FIDUFES" (FIDEICOMISO INMOBILIARIO FI 016 POBLADO CAMPESTRE) X
A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

Contrato de Fiducia Mercantil, de la cual se resalta lo siguiente:

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.-
ENTREGA MATERIAL.**

Una vez se realice a favor del Fideicomiso, la transferencia del inmueble sobre el cual se construirá la Etapa I del proyecto inmobiliario POBLADO CAMPESTRE, LA FIDUCIARIA realizará la entrega material del predio mencionado al FIDEICOMITENTES CONSTITUYENTE, con el fin de que éste lleve a cabo el proyecto de construcción que será administrado por LA FIDUCIARIA en virtud del presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA.- INDEPENDENCIA TRIBUTARIA.

2. Con base en lo anterior, así como lo señalado por la H. Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Civil, mediante providencia del 14 de febrero de 2006 dentro del proceso con radicado **05001-3103-012-1999-1000-01**, en el cual resalta algunas de las especiales características de la fiducia mercantil, de lo cual se extrae lo siguiente:

(...)

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

(...)

*En el caso de la **fiducia mercantil de garantía**, que es a la que se refiere puntualmente la acusación o censura, **el fideicomitente transfiere al fiduciario uno o más bienes**, muebles o inmuebles, **para que, según se anticipó en líneas anteriores, respalden una o varias obligaciones**, de forma tal que, en caso de incumplimiento, el fiduciario proceda a la enajenación de los mismos y a pagar correlativamente a los respectivos acreedores, en tanto beneficiarios de la fiducia.*

*Como llanamente se desprende de este concepto, en esa clase de fiducia mercantil los **bienes conforman un patrimonio autónomo que se constituye con el único propósito de garantizar el cumplimiento de un deber de prestación** (art. 1233 C. de Co.), por lo que salen del haber del fiduciante –las más de las veces el deudor-, **para pasar al dominio –sólo formal o especial- del fiduciario**, quien a la manera de un tercero frente a la obligación garantizada y en el evento de incumplimiento de la misma, deberá enajenar los bienes fideicomitidos con estricta sujeción a las instrucciones liminarmente otorgadas por el constituyente, en orden a pagar a los acreedores beneficiarios el monto de sus acreencias, bien sea con el producto de la venta, o mediante la dación en pago, si ella fue prevista en el acto constitutivo y es aceptada por aquellos.*

(...)

En conclusión, el Patrimonio Autónomo **FI-016 FIDEICOMISO POBLADO CAMPESTRE ETAPA I** no ostenta la titularidad del derecho de dominio de manera plena ni definitiva del bien inmueble pretendido en usucapión, es decir, dicho Fideicomiso no recibió el derecho real integral o a plenitud del inmueble, sino que se encuentra transferido bajo la ya desglosada figura de la fiducia mercantil, sujeta a un objeto específico y que, por tal razón, se conforma con dichos bienes un **patrimonio autónomo**.

6. AFECTACIÓN A TERCEROS DE BUENA FE.

En ese orden de ideas y de acuerdo con las anteriores excepciones, se precisa al despacho que, con ocasión a la celebración del Contrato de Fiducia que dio origen al Patrimonio Autónomo **FI-016 FIDEICOMISO POBLADO CAMPESTRE ETAPA I**, cuyo objeto y demás particularidades han sido ampliamente citadas en líneas precedentes, se pone de presente al despacho que, tanto los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS del Contrato de Fiducia Mercantil como el BANCO en favor de quien se constituyó la hipoteca, son terceros de buena fe, que pueden verse afectados con la sentencia que se profiera en el presente proceso.

En relación con los FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS, en la actualidad ostentan dicha calidad los siguientes:

2 PARTES DEL CONTRATO	
Las partes del contrato al 31/12/2022 son las que se indican a continuación:	
2.1 Fideicomitente(s)/Constituyente(s)/Promotor(es):	
Nombre	Participación
ARQUITECTURA CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES ARKUS S.A.	100,0000%
2.2 Beneficiario(s):	
Nombre	Participación
Derechos Fiduciarios sobre el Fideicomiso	
ARQUITECTURA CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES ARKUS S.A.	100,0000%
Derechos Fiduciarios Sobre Utilidad del Fideicomiso	
ARQUITECTURA CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES ARKUS S.A.	100,0000%

En relación con EL BANCO, conforme la anotación No. 2 del Certificado de Tradición y Libertad del Inmueble:

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 23-04-1996 Radicación: 1996-378-6-6334 Doc: ESCRITURA 1998 DEL 1996-04-19 00:00:00 NOTARIA 3. DE CALI VALOR ACTO: \$ ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA (GRAVAMEN) PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto) DE: FIDUCIARIA FES S.A. "FIDUFES" (FIDEICOMISO INMOBILIARIO FI 016 POBLADO CAMPESTRE) X A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

Por tales motivos, con la sentencia que ponga fin al presente proceso, se verán afectados los terceros de buena fe que se encuentran relacionados en el presente argumento, razón por la cual, el Juez deberá velar por la garantía de los derechos de los mismos en las calidades que cada uno de ellos ostenten.

7. EXCEPCION INNOMINADA

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

V. SOLICITUD.

Con base en los anteriores argumentos, de manera respetuosa se solicita a la Delegatura lo siguiente:

PRIMERO: Sírvase declarar la prosperidad de las excepciones propuestas y, en consecuencia, condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandante.

VI. PRUEBAS Y ANEXOS

1. Consulta de la Ventanilla Única de Registro del Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 378-98213 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Palmira
2. Contrato de Fiducia Mercantil **FI-016 FIDEICOMISO POBLADO CAMPESTRE ETAPA I** y sus otrosíes o adiciones
3. Derecho de petición de la aquí demandante de abril de 2022
4. Respuesta de fecha mayo de 2022 a derecho de petición de la aquí demandante de abril de 2022
5. Certificado de existencia y representación legal de Acción Sociedad Fiduciaria S.A., expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C.
6. Certificado de representación legal de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y la Cámara de Comercio de Bogotá D.C.
7. RUT Patrimonios Autónomos administrados por ACCION FIDUCIARIA S.A.
8. Certificado de existencia y representación legal de la sociedad Fideicomitente ARQUITECTURA CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES ARKUS LTDA liquidada
9. Correo electrónico recibido en el buzón de notificaciones judiciales notijudicial@accion.com.co del día lunes 28 de febrero de 2023
10. Poder otorgado al suscrito
11. Documentos de identidad del suscrito

INTERROGATORIO DE PARTE

Sírvase señor Juez, fijar fecha y hora para que la parte demandante absuelva el INTERROGATORIO DE PARTE que haré en la etapa procesal correspondiente, sobre los hechos de la demanda.

TESTIMONIAL

Sírvase señor Juez, fijar fecha y hora para que sea recepcionado el testimonio de ANDRES MAURICIO GRAJALES, domiciliado en la ciudad de Cali, quien podrá ser citada en la dirección Calle 25N #7N-10 y a través del correo electrónico notijudicial@acion.com.co, para que deponga sobre la contestación a los hechos de la

demanda, especialmente lo relacionado con el contrato de fiducia mercantil y su ejecución, como persona idónea y conocedora de los mismos.

Sírvase señor Juez, fijar fecha y hora para que sea recepcionado el testimonio de CINDY MILENA DUARTE, domiciliado en la ciudad de Cali, quien podrá ser citada en la dirección Calle 25N #7N-10 y a través del correo electrónico notijudicial@acion.com.co, para que deponga sobre la contestación a los hechos de la demanda, especialmente lo relacionado con el contrato de fiducia mercantil y su ejecución, como persona idónea y conocedora de los mismos.

VII. NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones en la Calle 85 # 9-65 de la ciudad de Bogotá D.C. y al correo electrónico notijudicial@acion.com.co;

Atentamente,



JHÓN EDINSON CORRALES WILCHES

C.C. No. 1.030.636.702 de Bogotá D.C.

T.P. No. 303.934 del C. S. de la J.

APODERADO ESPECIAL

Patrimonio Autónomo FI-016 FIDEICOMISO POBLADO CAMPESTRE ETAPA I

Cuya vocera y administradora es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

Nit. 805.012.921-0

202205052001874271

Al contestar por favor cite estos datos:

Radicado No. 202205052001874271

Fecha: 05-05-2022

Señor

JUAN GUILLERMO AGUILAR FRANCO

Apoderado de **GLORIA PATRICIA ANGEL ROJAS**

aguilarjuanguillermo@gmail.com

Carrera 11D # 64 – 70, Barrio La Nueva Base

Call – Valle.

REFERENCIA: RESPUESTA PQR SLC38745 SOLICITUD DOCUMENTO DE CONFORMACIÓN DEL PATRIMONIO AUTONOMO FI-016 POBLADO CAMPESTRE ETAPA I

Respetado señor,

Para ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. es un reto permanente trabajar con el propósito de lograr la mayor satisfacción de nuestros clientes, con los diferentes productos y servicios que tenemos a su disposición, motivo por el cual le indicamos conforme a sus peticiones, lo siguiente:

Dando respuesta a su petición, la cual fue recibida por esta entidad el 27 de abril de 2022, en cuyo contenido solicitó información referente al patrimonio autónomo FI-016 POBLADO CAMPESTRE, le informamos que no es posible brindarle dicha información, como quiera que la misma se encuentra sometida a reserva bancaria y usted no ha acreditado de ninguna manera que su cliente se encuentra legitimado para acceder a este tipo de información.

De la búsqueda realizada en archivos físicos y virtuales de la compañía, no fue posible evidenciar una vinculación real y efectiva de su cliente al fideicomiso del asunto o alguno de los productos que esta sociedad Fiduciaria ofrece. Por lo anterior, le informamos que hasta tanto la Señora Gloria Patricia Ángel Rojas no acredite los documentos que le confirieron las calidades de comprador o demuestren suficientemente la conexión con el patrimonio autónomo antedicho la información requerida, se encuentra sometida a reserva bancaria.

Al respecto, la Superintendencia Financiera ha considerado que la reserva bancaria es una de las garantías más valiosas que tienen los clientes que depositan en las entidades financieras, a título de secreto, parte o toda su intimidad económica. La bondad del secreto ha sido reconocida por la doctrina y por la jurisprudencia y por ello los actos que la violentan obligan la censura de esta Superintendencia.

Por otro lado, se entiende la "reserva bancaria" como el deber que tienen los funcionarios de las entidades financieras y aseguradoras de guardar reserva y discreción sobre los datos de sus clientes o sobre aquellos relacionados con la situación propia de la compañía, que conozcan en desarrollo de su profesión u oficio, es pertinente recordar las consecuencias penales, laborales y administrativas que el incumplimiento a dicho precepto podría acarrear al infractor.

De conformidad con los argumentos antes expuestos, se ha establecido que la información sometida reserva bancaria solo podrá ser conocida por su titular o por la autoridad judicial o administrativa que lo requiera. Situación que impide su cliente conozca la información solicitada referente al Patrimonio Autónomo FI-016 POBLADO CAMPESTRE, dado que su cliente no ostenta la titularidad acreditada de ninguno de los productos referidos y la persona titular de ellos no le ha otorgado autorización alguna para conocer tal información.

Al respecto, la Corte Constitucional en Sentencia de Tutela 487 de 2017, estableció parámetros constitucionales para determinar el grado o no de reserva de la información requerida ante una autoridad privada y determinar si lo requerido está sujeto o no a reserva. En ese sentido, la Corte se ha encargado de crear vía jurisprudencial una tipología de las clases de información y el alcance de su carácter, bien sea pública, privada, semi-privada o reservada.

La Corte Constitucional dispuso sobre las tipologías antes referenciadas, que:

"Dentro de esta perspectiva ha dicho la Corte de manera reiterada, que desde el punto de vista cualitativo y en función de su publicidad y de la posibilidad legal de obtener acceso a la misma, la información corresponde a cuatro grandes tipos[31]: la información pública o de dominio público, la información semi-privada, la información privada y la información reservada o secreta.

La información pública, calificada como tal según los mandatos de la ley o de la Constitución, puede ser obtenida y ofrecida sin reserva alguna y sin importar si la misma sea información general, privada o personal. Por vía de ejemplo, pueden contarse los actos normativos de carácter general, los documentos públicos en los términos del artículo 74 de la Constitución, y las providencias judiciales debidamente ejecutoriadas; igualmente serán públicos, los datos sobre el estado civil de las personas o sobre la conformación de la familia. Información que puede solicitarse por cualquier persona de manera directa y sin el deber de satisfacer requisito alguno.

En segundo término se encuentra la información semi-privada, siendo aquella que por versar sobre información personal o impersonal y no estar comprendida por la regla general anterior, presenta para su acceso y conocimiento un grado mínimo de limitación, de tal forma que la misma sólo puede ser obtenida y ofrecida por orden de autoridad administrativa en el cumplimiento de sus funciones o en el marco de los principios de la administración de datos personales. Es el caso de los datos relativos a las relaciones con las entidades de la seguridad social o de los datos relativos al comportamiento financiero de las personas.

Luego se tiene la información privada, aquella que por versar sobre información personal o no, y que por encontrarse en un ámbito privado, sólo puede ser obtenida y ofrecida por orden de autoridad judicial en el cumplimiento de sus funciones. Es el caso de los libros de los comerciantes, de los documentos privados, de las historias clínicas o de la información extraída a partir de la inspección del domicilio. (Subrayas y negritas propias)

Finalmente se encuentra la información reservada, que por versar igualmente sobre información personal y sobre todo por su estrecha relación con los derechos fundamentales del titular - dignidad, intimidad y libertad- se encuentra reservada a su órbita exclusiva y no puede siquiera ser obtenida ni ofrecida por autoridad judicial en el cumplimiento de sus funciones. Cabría mencionar aquí la información genética, y los llamados "datos sensibles"[32] o relacionados con la ideología, la inclinación sexual, los hábitos de la persona, etc."

De la lectura de la caracterización desarrollada por la Corte Constitucional, encontramos que la Reserva Bancaria que señalamos como impedimento para suministrar la información por usted requerida, se encuentra clasificada como aquella información de carácter "privado", esto, al tratarse de información que el FIDEICOMITENTE Y BENEFICIARIO del FIDEICOMISO FI-016 POBLADO CAMPESTRE ha depositado en la fiduciaria, y la cual es del tipo que se considera como documentos privados y contractuales.

Adicionalmente, le informamos que ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A es una entidad financiera, debidamente vigilada, autorizada y controlada por la Superintendencia Financiera de Colombia y que por tal razón, le cobijan disposiciones especiales que permiten entre otras cosas, la protección de los derechos y datos que con total confianza depositan sus clientes y/o usuarios.

Sobre el particular, dispuso la Superintendencia Financiera en Concepto No. 2015019400-002 del 12 de marzo de 2015, que:

"Sobre la materia objeto de consulta cabe señalar que por reserva bancaria, la información del consumidor financiero que repose en alguna entidad vigilada no puede ser suministrada a terceros distintos a su propio titular o autoridad judicial o administrativa competente, en ejercicio de sus funciones constitucionales y legales, como garantía constitucional conforme a lo señalado en el artículo 15 de la Constitución Política.

En efecto, la reserva bancaria es entendida como el deber que tienen las entidades vigiladas, no solo los establecimientos de crédito sino también el sector asegurador, mercado público de valores y demás entidades relacionadas con el manejo y aprovechamiento de los recursos del público, de guardar reserva y discreción sobre los datos de sus clientes o sobre aquellos relacionados con la situación propia de la compañía, que conozcan en desarrollo de su profesión u oficio. (...)

De conformidad con el Concepto emitido por la Superintendencia Financiera de Colombia, observamos que acorde con lo señalado en las sendas providencias del máximo órgano constitucional y la entidad que vigila y controla el accionar de las entidades financieras, esto es, la Superintendencia Financiera de Colombia, la información por usted requerida es de aquellas que se considera sujeta a reserva bancaria, primero por ser una información privada del cliente y segundo por la protección que tanto la Superintendencia Financiera, como la I. y le ha dado a los datos que manejan las entidades financieras sobre sus cliente.

En conclusión, observamos que la postura de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su calidad de administrador fiduciario no resulta caprichosa o meramente potestativa. Por el contrario, la misma se fundamenta en preceptos legales, desarrollados por el legislador en busca de garantizar a los co sumidores financieros la protección de sus derechos fundamentales a la intimidad, entre otros.

Así las cosas, y reiterando lo manifestado previamente en este documento es claro que en ausencia de pruebas o evidencias que soporten la calidad de la peticionaria GLORIA PATRICIA ANGEL ROJAS en el referido Patrimonio Autónomo, es una situación que imposibilita la atención y cumplimiento de lo requerido.

Finalmente, nos permitimos informarle que las respuestas que ACCIÓN emita en virtud de sus peticiones, no implica que la entidad se vea obligada a definir favorablemente las peticiones por usted efectuadas. Al respecto, en la sentencia T-561 de 2007, la Corte Constitucional explicó:

"Ahora bien, esta Corporación ha manifestado que una respuesta es suficiente cuando resuelve materialmente la petición y satisface los requerimientos del solicitante, sin perjuicio de que la respuesta sea negativa a las pretensiones del peticionario. La efectividad de la respuesta depende de que se solucione el caso que se plantea. Por último, la congruencia exige que exista coherencia entre lo respondido y lo pedido, de tal manera que la solución verse sobre lo pedido y no sobre un tema semejante, sin que se excluya la posibilidad de suministrar información adicional que se encuentre relacionada con la petición propuesta".

Dicho lo anterior, en los anteriores términos damos respuesta en completa, oportuna y de fondo a su petición, en el entendido que es nuestro deseo siempre servir al cliente cumpliendo con los procesos establecidos por la fiduciaria.

Sin otro particular me suscribo.

Cordialmente,

Alejandro Garcia G.

ALEJANDRO GARCIA GOMEZ
Administrador de Negocios Fiduciarios
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A
Oficina Cali



FIDUFES

Fiduciaria FES S.A.

NIT 800155413-6

CONTRATO DE CONSTRUCCION POR ADMINISTRACION DELEGADA

Entre los suscritos a saber : **JUAN CARLOS HENAO RAMOS**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.734.359 expedida en Cali, quien obra en representación del **FIDEICOMISO FI-016 - FIDUFES**, constituido mediante contrato de Fiducia Mercantil de carácter inmobiliario a precio fijo suscrito entre **LA SOCIEDAD ARQUITECTURA , CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES ARKUS LTDA** y **FIDUCIARIA FES S.A. FIDUFES** el veintinueve (29) de septiembre de 1995 registrada en la Cámara de Comercio de la ciudad de Santiago de Cali, quien en adelante se denominará **EL FIDEICOMISO** y por la otra **DANILO RODRIGUEZ CABALLERO**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 14.439.574 expedida en Cali, representante legal de la sociedad **Arquitectura, Construcciones y Urbanizaciones ARKUS LTDA**, sociedad constituida mediante Escritura pública 2303 de fecha Octubre 17 de 1986 otorgada en la Notaría Cuarta de Cali y registrada en la Cámara de Comercio de Cali, quien en adelante se llamará **ADMINISTRADOR DELEGADO**, se ha celebrado el contrato regido por las siguientes cláusulas, previa la siguiente consideración : **CLAUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: EL ADMINISTRADOR DELEGADO** bajo su responsabilidad, se obliga a Administrar Técnica, Económica y Operativamente para **EL FIDEICOMISO** y por cuenta y riesgo de este último, por el Sistema de Administración Delegada y Prestación de Servicios Profesionales, la obra denominada **POBLADO CAMPESTRE** según planos aprobados por la oficina de Planeación del Municipio de Candelaria, del departamento del Valle del Cauca. **DESCRIPCION DE LA OBRA** : La obra consta de lo siguiente : construcción de 1261 viviendas unifamiliares con todas sus obra urbanísticas de vías

hu

ph

Oficina Principal: Avenida 8N N° 22AN - 15 P.B.X.: 6601380 Fax: 6616285 - 6616278 A.A. 4896 Cali - Colombia

Calle 79 No. 10 - 80 Teléfonos: 6212152 - 6212162 - 6212172 - 6212182 - 6212192 Fax: 6103616 A.A.: 240619 Santafé de Bogotá D.C. - Colombia

Carrera 43 A No. 1A Sur - 108 Piso 1 Teléfonos: 2662296 - 2683495 Fax: 3113450 A.A. 075969 Medellín - Colombia


FIDUFES
Fiduciaria FES S.A.

NIT 800 155 413 - 6

responsabilidad el cumplimiento de todas las obligaciones laborales a que este contrato diere lugar. El personal básico de obra a cargo del FIDEICOMISO, será todo el personal que tenga dedicación exclusiva a la obra y cuyo sitio de trabajo sea la misma, será contratado por el **ADMINISTRADOR DELEGADO** y a cargo del **FIDEICOMISO**. **EL ADMINISTRADOR DELEGADO** tendrá a su cargo el personal necesario, en su oficina Sede, para dar apoyo Técnico, Administrativo, Financiero y de Mercadeo a la obra; el personal que dispondrá **ARKUS LTDA.**, para llevar a cabo la dirección de construcción de este proyecto en todos sus aspectos atenderá las siguientes áreas : a.) La Contabilidad de la obra debidamente apoyada en su departamento de Sistemas. b.) El Departamento de Diseño tanto en los aspectos arquitectónicos como urbanísticos. c.) Gerencia General del proyecto. 4.- Suministrar y contratar para la obra los equipos requeridos por esta. 5.- Celebrar los contratos relacionados con todas las obras de la construcción que presenten condiciones para ser ejecutadas mediante esta modalidad, entendiéndose que ninguno de los contratistas ni el personal empleado por éstos, podrá considerarse como trabajador de **EL FIDEICOMISO** quien no tendrá nexos, ni responsabilidades de carácter laboral en relación con éstos y con cualesquiera otros empleados de ellos. 6.- Explicar los planos y especificaciones al personal técnico y a los operarios y contratistas y asesorarlos en su interpretación. 7.- **EL ADMINISTRADOR DELEGADO** se obliga a cumplir con las disposiciones legales tanto las contempladas en el código de Comercio como las de carácter tributario y demás contribuciones y tasas que correspondan a la obra. En tal virtud **EL CONTRATISTA** deberá practicar sobre los pagos que haga en desarrollo de este contrato l retención en la fuente a que hubiere lugar en nombre de **EL FIDEICOMISO** con el fin de que este presente las respectivas declaraciones de retención en la fuente, efectúe el pago de la misma y expida los correspondientes certificados de retención en la fuente. 8.- A



Oficina Principal: Avenida 8N N° 22AN - 15 P.B.X.: 6501380 Fax: 6516285 - 6516278 A.A. 4885 Cali - Colombia

Calle 79 No. 10 - 80 Teléfonos: 6212152 - 6212162 - 6212172 - 6212182 - 6212192 Fax: 6103616 A.A.:240619 Santafé de Bogotá D.C. - Colombia

Carrera 43 A No. 1A Sur - 108 Piso 1 Teléfonos: 2682295 - 2683495 Fax: 3113450 A.A. 075969 Medellín - Colombia



FIDUFES

Fiduciaria FES S.A.

NIT 800 455 413 - 6

asfaltadas, andenes, zonas verdes recreacionales, acueducto, alcantarillado y energía eléctrica; obras que serán ejecutadas de acuerdo a planos elaborados y entregados a la Fiduciaria Fidufes. **PARAGRAFO PRIMERO** : La construcción comprende la realización de todos los trabajos necesarios para la ejecución de la obra como también las obras accesorias provisionales o definitivas que sea necesario ejecutar para su entrega a los compradores de la obra. Los cálculos, planos, especificaciones, programas, presupuestos y demás estudios necesarios para la construcción, cuya copia se anexa hacen parte integral del presente contrato. **CLAUSULA SEGUNDA** : **OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR DELEGADO** : **EL ADMINISTRADOR DELEGADO** se obliga a: 1.-Dirigir la ejecución de la obra ejerciendo la vigilancia técnica y administrativa de los trabajos para obtener la realización correcta de los mismos con sujeción a los planos, diseños, y especificaciones suministrados para tal fin, empleando para ello al personal profesional y técnico idóneo que sea necesario, siguiendo el programa de la obra. **PARAGRAFO** : Las obras urbanísticas serán revisadas y aprobadas por la Interventoría de OOPP de Cancelaría. Las casas se construirán de acuerdo al modelo ubicado en la Cra. 8a. No. 69 - 00. 2.- Adquirir todos los materiales y elementos indispensables para la ejecución de la obra en la debida oportunidad y conforme a las especificaciones de la misma, en cuanto a la calidad, precios y tipos, cediendo a **EL FIDEICOMISO** el beneficio de todas las rebajas, comisiones y descuentos que obtenga por cualquier causa, y asumiendo el **ADMINISTRADOR DELEGADO** la responsabilidad del pago oportuno del impuesto sobre las ventas y todos los impuestos indirectos a que dieren lugar las adquisiciones con los fondos de la obra y que debe suministrar oportunamente **EL FIDEICOMISO**. 3.-A vigilancia de la obra, y fijarle a este personal el salario correspondiente efectuando los pagos con los fondos que **EL FIDEICOMISO** le suministre, siendo de su



Am

Am



FIDUFES

Fiduciaria FES S.A.

MIT 800 155 413 - 6

Suministrar a **EL FIDEICOMISO** de acuerdo con los parámetros convenidos la información necesaria para que este pueda llevar en forma clara y oportuna la contabilidad y estadísticas de la obra. 9.- A responder por la calidad de la obra y las obligaciones con los contratistas al tenor de lo dispuesto en los artículos 2060, numerales 3o. y 5o. y 2061 del Código Civil. 10.- A pagar a los trabajadores, los salarios, prestaciones sociales, seguro de vida, seguro contra accidente e indemnizaciones a que haya lugar, así como velar porque los contratistas cumplan con las obligaciones laborales que les incumban. 11.- A responder ante terceros por los daños que se ocasionen por labores directas o indirectas de la obra, cuando prevengan de causas imputables al **ADMINISTRADOR DELEGADO** y por los defectos de construcción de conformidad con la ley y las especificaciones de construcción establecidas. 12.- A contratar los seguros que fueren necesarios para la adecuada protección de los trabajadores de los contratistas exigiéndoles las pólizas colectivas de personal con amparo para todo riesgo, de pago de salarios y prestaciones sociales, ésta última vigente durante el tiempo que dure la obra y un (1) años mas, y a exigir y obtener que los contratistas y demás empleadores que realicen trabajos en la misma obra, cumplan cabalmente las normas sobre seguridad social y hagan efectivos los derechos que corresponden a sus trabajadores. Las primas de pólizas de los trabajadores de los Contratistas serán con cargo a ellos. 13.- A presentar al **FIDEICOMISO** para su aprobación, en la forma que este indique, para el adecuado control de costos dentro de los diez (10) primeros días de cada mes, las cuentas de gastos efectuados en mes anterior acompañadas de los comprobantes debidamente cancelados y con indicaciones del número del cheque con que fueron cubiertos. En caso de que se presente glosas y observaciones, **EL ADMINISTRADOR DELEGADO** las contestará a más tardar dentro de los tres (3) días comunes siguientes a su recibo. En todo caso ningún gasto que se demuestre

MB
10 001

3 AL
VALLE


FIDUFES
Fiduciaria FES S.A.

NIT 800 155 413 - 6

invertido en la obra podrá ser glosado por la Fiduciaria. 14.- A atender el almacenamiento adecuado y a la conservación de todos los materiales, herramientas, y demás equipos y elementos que se adquieran con destino a la obra. **EL ADMINISTRADOR DELEGADO** es responsable ante el **FIDEICOMISO** del manejo de todos los materiales. 15.- A mantener un balance actualizado de la obra en la cual se incluye la información relativa al movimiento y saldos valorados del almacén, kàrdex, liquidación de contratistas, cuentas por pagar, etc., de tal manera que pueda ser consultado por **EL FIDEICOMISO** o quien él delegue cuanto éste lo estime conveniente. 16.- A presentar un informe en la primera semana de cada mes relacionando las actividades que realizará en ese mes, con su respectivo flujo de fondos. 17.- A presentar dentro de los primeros quince (15) días de cada mes el informe de costo de obra. 18.- Si en algún momento se encontrare personal de otros contratistas trabajando simultáneamente, **EL ADMINISTRADOR DELEGADO** deberá prestar su total cooperación para la mejor realización del conjunto de la obra. 19.- A mantener en todo momento la obra en condiciones de seguridad, salubridad y libre de toda acumulación de desperdicios o de escombros causados por los empleados y obreros o por el trabajo mismo. 20.- A suministrar al **FIDEICOMISO** cuando se lo soliciten informes sobre cualquier aspecto de la obra. 21.- A ejecutar todos los trabajos, obras y labores que sean necesarios para completar la construcción descrita en la cláusula primera, sus accesos y zonas circundantes dentro de las técnicas de construcción usuales y reconocidas, con el mas estricto control sobre el personal para que los materiales y equipos se utilicen del modo mas eficiente posible. 22.- A cumplir con todas las obligaciones que se desprenden de la naturaleza de este contrato, así como todas las normas y disposiciones que las leyes o reglamentos vigentes o que se expidan, contemplen respecto a la ejecución de obras como la que es objeto de este contrato. 23.-

Cauca

200

200

Oficina Principal: Avenida 6N N° 22AN - 15 P.B.X.: 6601380 Fax: 6616296 - 6616278 A.A. 4886 Cali - Colombia

Calle 79 No. 10 - 80 Teléfonos: 6212152 - 6212162 - 6212172 - 6212182 - 6212192 Fax: 6103516 A.A.:240619 Santafé de Bogotá D.C. - Colombia

Carrera 43 A No. 1A Sur - 108 Piso 1 Teléfonos: 2662296 - 2683495 Fax: 3113450 A.A. 075969 Medellín - Colombia


FIDUFES
Fiduciaria FES S.A.

NIT 800 155 413 - 6

A efectuar por cuenta y riesgo de **EL FIDEICOMISO** el pago de todas las cuentas y obligaciones que contraiga en el transcurso de la ejecución de la obra, incluyendo todas las prestaciones y los pagos de seguridad social, Sena subsidio familiar y demás que ordene la ley y a entregarle los paz y salvos respectivos, tanto de sus aportes como de los que deban hacer sus contratistas. 24.- **EL ADMINISTRADOR DELEGADO** deberá presentar las cuentas finales para la liquidación de la obra dentro de los treinta (30) días comunes siguientes a la terminación de la misma. 25.- A coordinar el proceso administrativo necesario para que los compradores del proyecto entreguen oportunamente los documentos para obtener los créditos individuales ante los financiadores de la obra hasta la subrogación de tales créditos. 26.- En lo no previsto en el presente contrato las relaciones contractuales se regirán por el "Reglamento de Honorarios" de la Sociedad Colombiana de Arquitectos entidad que tiene el carácter legal de Cuerpo Consultivo del Gobierno. **CLAUSULA TERCERA : OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMISO** : 1.- Hacer entrega material al **ADMINISTRADOR DELEGADO** de las áreas del terreno en condiciones que le permitan ejecutar los trabajos correspondientes a cada una de las etapas sin inconvenientes. 2.- Poner a disposición del **ADMINISTRADOR DELEGADO** los planos, especificaciones y diseños correspondientes a la obra, debidamente aprobados por las autoridades municipales. 3.- Pagar oportunamente al **ADMINISTRADOR DELEGADO** los honorarios convenidos en la cláusula Sexta de este contrato. 4.- Cancelar oportunamente el reembolso de las relaciones de gastos para asegurar el normal desarrollo de los trabajos de acuerdo con el programa y presupuesto. **CLAUSULA CUARTA : PLAZOS** : El plazo para la ejecución de este contrato será el necesario para el cumplimiento del programa de ejecución de la obra según documento anexo que hace parte del presente contrato. **PARAGRAFO PRIMERO** : El día de iniciación de las obras se determinará



FIDUFES

Fiduciaria FES S.A.

NIT 600155413-6

por Acta firmada por las partes que aquí intervienen. En el caso de que cualquiera de las partes se negare a firmar dicha Acta, el día cero para la iniciación de las obras será treinta (30) días calendario después de la legalización de este contrato. **PARAGRAFO SEGUNDO** : Para la exigencia de estos plazos, **EL FIDEICOMISO** deberá suministrar los fondos necesarios según el programa y el avance real de la obra. La obra se entenderá entregada, una vez firmada el acta de entrega por **EL FIDEICOMISO** y **EL ADMINISTRADOR DELEGADO**. **PARAGRAFO TERCERO** : Los plazos podrán ser modificados únicamente por fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados y en todo caso deberá quedar constancia previa por escrito. **CLAUSULA QUINTA** : **EL ADMINISTRADOR DELEGADO** se obliga a emplear la mayor diligencia y cuidado en la consecución de mano de obra materiales y equipo ya que la aceptación del mismo implica la capacidad para conseguir los recursos de mano de obra, materiales y equipos necesarios. **CLAUSULA SEXTA** : **VALOR DEL CONTRATO** : **EL FIDEICOMISO** pagará y reconocerá a **EL ADMINISTRADOR DELEGADO** un honorario equivalente al 10 % del valor de los costos directos de la obra los cuales son : a.) materiales de cualquier naturaleza, b.) arrendamiento de equipos en cualquier modalidad, c.) mano de obra calificada y no calificada, d.) toda clase de prestaciones sociales, e.) contratos a todo costo que contemplen el suministro de materiales, su elaboración y su mano de obra; f.) transportes de cualquier naturaleza, g.) viajes, impuestos, permisos y licencias, h.) servicios públicos domiciliarios, y.) gastos legales y extralegales, honorarios de abogados y costas judiciales y extra judiciales y en general todo aquello que signifique suministro de bienes o prestación de servicios para la obra. Se excluirá de estos costos directos lo siguiente : 1.- El precio del terreno en bruto, 2.- Los honorarios profesionales del **ADMINISTRADOR DELEGADO** y de **FIDUFES** como administradora del **FIDEICOMISO**. Los honorarios serán pagados en doce



FIDUFES

Fiduciaria FES S.A.

MIT 800 155 413 - 6

cuotas mensuales iguales y sucesivas por un valor de **NOVENTA Y OCHO MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE (\$ 98'643.279.00) PESOS MCTE.** Para efectos fiscales el valor del contrato es indeterminado. Los honorarios se han estimado con base en un presupuesto que se anexa al presente contrato; en caso de que las sumas de dinero pagadas en desarrollo del contrato y en el momento de su liquidación, sean inferiores al 10 % de los costos directos enumerados atrás, el **FIDEICOMISO** pagará la diferencia en un plazo no menor de 60 días calendario; si sucede lo contrario, es decir, que los honorarios recibidos por el Administrador Delegado en el desarrollo del contrato sean superiores al 10 % de los costos directos ya enumerados, el **ADMINISTRADOR DELEGADO** deberá devolver al **FIDEICOMISO** la diferencia en un plazo no mayor de 60 días calendario.

CLAUSULA SEPTIMA : SUMINISTRO Y MANEJO DE FONDOS : EL **FIDEICOMISO** se compromete a suministrar los fondos necesarios para la ejecución de la construcción objeto de este contrato a través de un fondo rotatorio de **QUINIENTOS (\$ 500'000.000.00) MILLONES DE PESOS MCTE,** que se reembolsará periódicamente contra relación de gastos de obra, desembolso o pago firmadas por el **ADMINISTRADOR DELEGADO.** EL **ADMINISTRADOR DELEGADO** presentará la relación de gastos cada que lo considere necesario.

CLAUSULA OCTAVA : CESION DEL CONTRATO : EL **ADMINISTRADOR DELEGADO** no podrá ceder en todo o en parte este contrato sin autorización previa expresa y por escrito de **EL FIDEICOMISO.**

CLAUSULA NOVENA : **GARANTIAS :** EL **ADMINISTRADOR DELEGADO** se compromete a constituir a favor del **EL FIDEICOMISO** las garantías bancarias o de compañías de seguros legalmente constituidas que a continuación se expresan **1.- Garantía de buen manejo :**

FUBL

del

REPL

DISE

M

Rm



FIDUFES

Fiduciaria FES S.A.

NIT 800 155 413 - 6

EL CONTRATISTA se compromete a constituir una garantía de manejo para respaldar el valor del Fondo Rotatorio de que trata la cláusula séptima del contrato, por una cuantía equivalente al cien por ciento (100 %) del valor del mismo y por el término de la obra mas sesenta días (60) calendario. Dicha garantía amparará además los materiales, herramientas y equipos que hayan sido adquiridos por la obra y que se encuentren bajo la responsabilidad del **ADMINISTRADOR DELEGADO** y será con cargo a la obra. **2.-**

Garantía de cumplimiento : Para garantizar el cumplimiento del contrato **EL ADMINISTRADOR DELEGADO** se obliga a constituir a su costa una garantía de cumplimiento por una cuantía de **DOSCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS (\$ 260'000.000.00) MCTE**, y con una vigencia igual al plazo del contrato mas noventa (90) días. La garantía de cumplimiento podrá hacerse efectiva por **EL FIDEICOMISO** tan pronto verifique que ha habido incumplimiento por **EL ADMINISTRADO DELEGADO**, sin necesidad de proceso civil.

3.- Garantía de Estabilidad : **EL ADMINISTRADOR DELEGADO** se obliga a constituir una póliza, con una vigencia de un (1) año, contado a partir de la fecha del acta de recibo final por la cual se garantice la estabilidad de la obra, por un valor equivalente al diez por ciento (10 %) del valor total de la obra ejecutada. En caso de deterioro debido a la mala ejecución o a la calidad de los materiales empleados deberá iniciarse su reparación por parte del **ADMINISTRADOR DELEGADO** , dentro de los Quince (15) días calendario contados desde la fecha del aviso dado por el **FIDEICOMISO** y concluida en término adecuado. En caso de que no sea atendido oportunamente ese requerimiento, **EL FIDEICOMISO** ejecutará la reparación directamente o mediante contrato y la pagará haciendo efectiva la garantía de estabilidad. La prima de garantía será por cuenta del **FIDEICOMISO**.

4.- Garantía de responsabilidad Civil : **EL ADMINISTRADOR**

CA
OTA


FIDUFES
Fiduciaria FES S.A.

NIT. 800.155.413-6

DELEGADO se obliga a constituir, por cuenta del **FIDEICOMISO**, una póliza de seguro que ampare la responsabilidad civil extracontractual en que se pueda incurrir con ocasión de la ejecución de las obras, la cual estará vigente mientras dure el presente contrato y por una cuantía igual costo directo de la obra. **PARAGRAFO PRIMERO : EFECTIVIDAD DE LAS GARANTIAS :** Las expresadas garantías que forman parte integrante de este contrato se harán efectivas total o parcialmente, cuando a juicio de **EL FIDEICOMISO , EL ADMINISTRADOR DELEGADO** hubiere incumplido cualquiera de las obligaciones pactadas en este contrato. **PARAGRAFO SEGUNDO :** Si por causa de obligaciones laborales sobrevienen perjuicios a **EL FIDEICOMISO, EL ADMINISTRADOR DELEGADO** tiene la obligación de indemnizar tales perjuicios.

CLAUSULA DECIMA : DAÑOS A TERCEROS : **EL ADMINISTRADOR DELEGADO** será responsable de los daños y perjuicios que se causen a terceros o a bienes de terceros y que sean consecuencia del daño, negligencia u omisión ocurridos en los trabajos de ejecución de la obra o con motivo de la misma, bien por **EL ADMINISTRADOR DELEGADO**, o por los contratistas. Deberá mantener vigente durante toda la obra un seguro de todo riesgo en su construcción, el cual será por cuenta del **FIDEICOMISO**.

CLAUSULA DECIMOPRIMERA : TERMINACION DEL CONTRATO : **EL FIDEICOMISO**, podrá dar por terminado el presente contrato en cualquiera de sus etapas en los siguientes casos : A.- Imposibilidad financiera de **EL FIDEICOMISO** para desarrollar la obra. B.- Por insolvencia o quiebra del **ADMINISTRADOR DELEGADO** o si éste rehusa adelantar la obra con sujeción a los planos, plazos, especificaciones, instrucciones y necesidades de **EL FIDEICOMISO**. C.- Cuando sin justa causa **EL ADMINISTRADOR DELEGADO** suspenda por mas de treinta (30) días calendario consecutivos la obra , o acumule más de noventa (90) días de

de

 DE
 NA
 411
 10 d

 VA
 NOTAR
 U
 GA
 Valle


FIDUFES
Fiduciaria FES S.A.

NIT. 800.155.413 - 6

retraso en los plazos programados, salvo fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados por **EL FIDEICOMISO**. D.- Por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo de las partes. E.- Las demás contempladas en el presente contrato y las consignadas en la Ley. Por su parte, **EL ADMINISTRADOR DELEGADO** podrá dar por terminado el presente contrato, cuando **EL FIDEICOMISO** no cumpla las obligaciones que contrae en virtud de este convenio por hechos que le sean imputables.

CLAUSULA DECIMOSEGUNDA : PERSONAL DE OBRA : Las parte contratantes dejan expresa constancia de que los obreros, subcontratistas y demás trabajadores empleados de la obra, no tienen relación laboral con **EL FIDEICOMISO** y que en consecuencia **EL ADMINISTRADOR DELEGADO** está obligado a atender, con los fondos que **EL FIDEICOMISO** le suministre, el pago de salarios y demás obligaciones que le impone la legislación laboral, así como las de carácter civil con los subcontratistas.

CLAUSULA DECIMOTERCERA : PRESTACIONES SOCIALES : Todas las prestaciones sociales que correspondan al personal propio del **ADMINISTRADOR DELEGADO** que él emplee, serán pagadas por éste. **EL ADMINISTRADOR DELEGADO** con cargo a la obra debe amparar a todo el personal tanto de nómina como de jornal que dependa de él, y trabaje en la obra, con una póliza colectiva de personal y que garantice el pago de salarios y prestaciones sociales. Las mencionadas pólizas deben ser tomadas igualmente por los contratistas a costa de éstos para amparar sus trabajadores. los contratistas responderán ante **EL ADMINISTRADOR DELEGADO** por los perjuicios que ocasionen el incumplimiento de la obligación anterior. **EL ADMINISTRADOR DELEGADO** no tendrá derecho a ninguna clase de prestaciones sociales, por cuanto este es un contrato civil de obra y prestación de servicios profesionales al servicio de **EL FIDEICOMISO** y el carácter que aquel asume

 COLOMBIA
 1987

el 20 de




FIDUFES
Fiduciaria FES S.A.

NIT 800 155 413 - 6

en este contrato es el previsto en el artículo 3o. del Decreto Ley 2351-65.

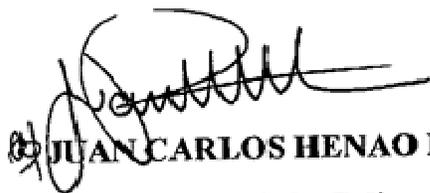
PARAGRAFO : El pago de las prestaciones sociales del personal solo será reembolsado una vez se realice la casación correspondiente es decir con el retiro del trabajador o pago efectivo de las mismas de acuerdo a lo estipulado por la ley. **CLAUSULA DECIMOCUARTA : CLAUSULA PENAL :** En caso de mora, en la terminación de las obras, **EL ADMINISTRADOR DELEGADO** pagará a **EL FIDEICOMISO** la suma de **CINCO MIL PESOS (\$ 5.000.00) MCTE.** por cada día calendario y por vivienda que no se entregue en el plazo fijado según el programa original o el programa modificado si hay prórrogas, con un límite del 10 % de los honorarios a los cuales tendrá derecho **EL ADMINISTRADOR DELEGADO**, según el presupuesto aprobado, todo lo cual sin perjuicio del derecho a perseguir la indemnización de los demás perjuicios a que hubiere lugar en caso de abandono o incumplimiento de los plazos previstos en la cláusula cuarta de este contrato. **CLAUSULA DECIMOQUINTA : DOCUMENTOS DEL CONTRATO :** Forman parte integrante del presente contrato los siguientes documentos : 1.- Los planos y especificaciones suministrados por **EL ADMINISTRADOR DELEGADO**. 2.- Los presupuestos de las etapas de la obra, sus adiciones y modificaciones. 3.- Las pólizas o garantías otorgadas por **EL ADMINISTRADOR DELEGADO** y aprobadas por **EL FIDEICOMISO**. 4.- Los programas de inversión y flujos de fondos elaborados por **EL ADMINISTRADOR DELEGADO** y los programas de la obra como se especifica en la cláusula cuarta del presente contrato. **CLAUSULA DECIMOSEXTA : CLAUSULA ARBITRAL :** Las diferencias que surjan entre las partes por razón o con ocasión del presente contrato serán dirigidas por un Tribunal integrado por tres árbitros designados por las partes de común acuerdo quien fallará en derecho. En lo no dispuesto se aplicará las normas contempladas


FIDUFES
Fiduciaria FES S.A.

NIT 800 155 413 - 6

en los artículos 2011 - 2014 y concordantes del Código de Comercio. **CLAUSULA DECIMOSEPTIMA : DERECHO DE RETENCION :** Cuando en el desarrollo del presente contrato se configure incumplimiento del **ADMINISTRADOR DELEGADO** a juicio de **EL FIDEICOMISO**, este queda facultado para retener las sumas que hasta cuando éste se allane a cumplir con lo pactado. **EL ADMINISTRADOR DELEGADO** se obliga en todo caso a pagar a los contratistas las obras autorizadas que hayan ejecutado o que se encontraren en ejecución. **CLAUSULA DECIMOCTAVA : IMPUESTOS :** Los gastos e impuestos que se ocasionen por razón del presente contrato son exclusivamente de cargo del **ADMINISTRADOR DELEGADO**. Para constancia se firma en Cali a los cinco (5) días del mes de Octubre de mil novecientos noventa y cinco (1.995).

EL FIDEICOMISO


JUAN CARLOS HENAO R.
 C.C. 16.734.359 de Cali
FIDUCIARIA FES S.A.

**ADMINISTRADOR
DELEGADO**


DANILO RODRIGUEZ C.
 C.C. 14.439.574 de Cali
ARKUS LTDA



Cámara de Comercio de Cali
CERTIFICADO DE CANCELACIÓN
Fecha expedición: 28/01/2021 08:38:40 am

Recibo No. 7895420, Valor: \$6.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821YB8WNB

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co 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.

CERTIFICA

NOMBRE :ARQUITECTURA CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES A R K U S S.A
MATRICULA : 129256-4
Nit.:890324979 - 5

CERTIFICA

Por Escritura Pública No. 2303 del 17 de octubre de 1983 Notaria Cuarta de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 07 de noviembre de 1983 con el No. 63681 del Libro IX ,se constituyó sociedad de naturaleza Comercial denominada ARQUITECTURA CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES ARKUS LTDA.

CERTIFICA

Por Escritura Pública No. 5915 del 26 de diciembre de 1995 Notaria Sexta de Cali ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 29 de diciembre de 1995 con el No. 10507 del Libro IX ,se transformó de SOCIEDAD LIMITADA en SOCIEDAD ANÓNIMA bajo el nombre de ARQUITECTURA CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES A R K U S S.A .

CERTIFICA

Que por AUTO No. 410-620-9989 del 10 de agosto de 1999 ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 19 de octubre de 1999 con el No. 77 del Libro III , La Superintendencia De Sociedades,DECRETO LA APERTURA AL TRAMITE DE LIQUIDACION OBLIGATORIA DE LOS BIENES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DE ARQUITECTURA CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES A R K U S S.A .

CERTIFICA

Por Auto No. 440-014630 del 04 de septiembre de 2003, de La Superintendencia De Sociedades, inscrito en esta Cámara de Comercio el 11 de septiembre de 2003 con el No. 32 del Libro III, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
LIQUIDADOR	CLAUDIA RAMIREZ RENDON	C.C.66845987

Recibo No. 7895420, Valor: \$6.200

CODIGO DE VERIFICACIÓN: 0821YB8WNB

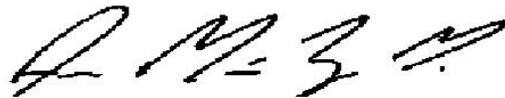
Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.ccc.org.co y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de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

CERTIFICA

Que por AUTO No. 440-022261 del 28 de diciembre de 2005 ,inscrito en esta Cámara de Comercio el 15 de febrero de 2006 con el No. 18 del Libro III , La Superintendencia De Sociedades,DECLARO TERMINADA LA LIQUIDACION OBLIGATORIA DE LOS BIENES QUE CONFORMAN EL PATRIMONIO DE LA SOCIEDAD ARQUITECTURA CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES A R K U S S.A .

CERTIFICA

QUE POR LO ANTERIOR FUE CANCELADA SU MATRICULA MERCANTIL NÚMERO 129256 - 4 Y LA(S) MATRICULA(S) CORRESPONDIENTE(S) A SU(S) ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO NRO(S) .:129257 - 2



JUAN GUILLERMO AGUILAR FRANCO
ABOGADO
TP 349746 Honorable Consejo Superior de La Judicatura



Señora:
Angelica María Sánchez Villarreal
Administradora de negocios fiduciarios
Acción Sociedad Fiduciaria S.A. antes FIDUCIARIA FES.
E. S. D.

FI-016
Poblado Campestre

ASUNTO: solicitud documento de conformación del patrimonio autónomo FI-016 poblado campestre.

Cordial saludo

La Constructora ARKUS L.TDA como fideicomitente y FIDUCIARIA FES, (que actualmente se denomina acción sociedad fiduciaria S.A.) celebraron contrato de fiducia mercantil de carácter inmobiliario denominado FI-016 Poblado Campestre con NIT: 805.012.921-0.

Dicho negocio se celebró con el objeto de desarrollar un proyecto de vivienda de interés social en jurisdicción de la zona rural del Municipio de Candelaria Valle que tuvo múltiples tropiezos; por los cuales, varios beneficiarios del mismo no obstante encontrarse actualmente gozando de la posesión material de los inmuebles construidos, nunca pudieron ver materializados sus derechos reales de dominio.

Así las cosas, ante el paso de los años ostentando la posesión publica pacifica e ininterrumpida de los inmuebles del proyecto y para acabar con la incertidumbre que se tiene respecto de la titularidad de los mismos, es necesario promover procesos de declaración de pertenencia.

una de las beneficiarias del proyecto requirió de los servicios del suscrito para incoar dicha acción.

por anterior, solicito de la entidad que actuaba como vocera y administradora del patrimonio autónomo FI-016 Poblado Campestre, se sirva aportar el documento privado por medio del cual este fue constituido y así llenar los requisitos formales que precisa la ley, para la correspondiente integración del contradictorio.

Agradeciéndole de antemano la atención prestada:

JUAN GUILLERMO AGUILAR FRANCO
C.C 4661130 Padilla Cauca
T.P 349746 C.S.J

Rad No 20220427-140-258547-2 Us Rad. CVALDERRAI
Fecha 27/04/2022 08:09:50 a.m.
Destino: Oficina Calle 93 - Bogotá
Remitente: FI-016 POBLADO CAMPESTRE
Fecha actual: 27/04/2022 08:10:53 a.m.
Empresa: Acción fiduciaria

JUAN GUILLERMO AGUILAR FRANCO
ABOGADO
TP 349746 Honorable Consejo Superior de La Judicatura



Asunto: PODER ESPECIAL

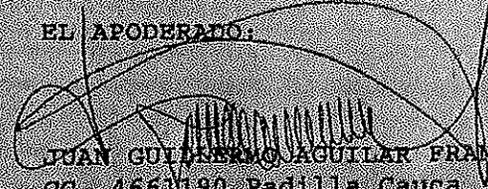
GLORIA PATRICIA ANGEL ROJAS, identificada con cedula de ciudadanía número 31.997.826 expedida en Cali Valle; domiciliada la manzana 5 casa 144 del Poblado Campestre en el Municipio de Candelaria Valle; celular: 3177797283, correo electrónico: gparl031@gmail.com ; confiero poder especial, amplio y suficiente al Abogado JUAN GUILLERMO AGUILAR FRANCO, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 4661190 de Padilla Cauca, Tarjeta profesional número 349746 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura, domiciliado en la Carrera 11B número 34-70 del Barrio La Nueva Base de la Ciudad de Santiago de Cali, Teléfono fijo número 3468870 y celular 3168081252; correo electrónico aguilarjuanguilermo@gmail.com para que en mi nombre y representación inicie y lleve hasta su culminación los procedimientos administrativos y judiciales para proceso declarativo de prescripción adquisitiva de dominio de un bien inmueble de pequeña entidad económica ubicado en la manzana 5 lote 144 del poblado campestre en jurisdicción del municipio de candelaria valle identificado con el código catastral 761300500000000200002000000000; y matricula inmobiliaria 378-0098213 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Caloto Cauca, comprendido dentro de la siguiente cabida y linderos: NORTE EN 13.50 metros con la calle 20 B; ORIENTE, en 5.95 metros con la carrera 34 C oeste; SUR, EN 13.50 Metros con el lote 143 B de esta manzana; OCCIDENTE, en 5.95 Metros con el lote 80 E.

Mi apoderado queda facultado para recibir, sustituir, reasumir, transigir, conciliar, confesar y en fin cualquier otra facultad exclusiva que este a favor del suscrito, de conformidad con el artículo 77 del Código General del Proceso.

Para constancia se firmó en los 21 días del mes de abril del 2021.

LA PODERDANTE:


GLORIA PATRICIA ANGEL ROJAS
31.997.826 CC Cali Valle

EL APODERADO:

JUAN GUILLERMO AGUILAR FRANCO
CC 4661190 Padilla Cauca
TE 349746 H.C.S.J



Servicio Jurídico
316 808 1252
350 433 6011
Manzana 5 Casa 144 Esq.
Poblado Campestre Candelaria

AGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



2418060

En la ciudad de Palmira, Departamento de Valle, República de Colombia, el veinticuatro (24) de abril de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Tercera (3) del Círculo de Palmira, compareció: GLORIA PATRICIA ANGEL ROJAS, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUJP 31997826 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

-----Firma autógrafa-----



v4z26egjdm05
24/04/2021 - 10:20:36



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.
Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.
Este folio se vincula al documento de PODER ESPECIAL signado por el compareciente.

Nora @ Ana J



NORA CLEMENCIA MINA ZAPE

Notario Tercera (3) del Círculo de Palmira, Departamento de Valle

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: v4z26egjdm05

REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

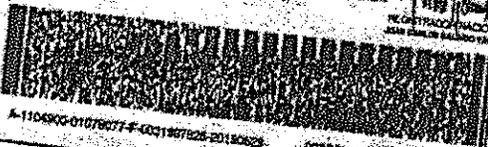
NÚMERO **31.997.926**
ANGEL ROJAS
 APELLIDOS
GLORIA PATRICIA
 NOMBRES

 1984




FECHA DE NACIMIENTO **31-OCT-1989**
CALI
 (VALLE)
 LUGAR DE NACIMIENTO
1.68
 ESTATURA **O+** **F**
 G.S. RH SEXO
09-DIC-1987 CALI
 FECHA Y LUGAR DE EMISIÓN

BIEN DERECHO
 REGISTRO NACIONAL
 CALI - VALLE DE CAQUETA



A-1704900-01078077-F-0021907826-20180626
 900869001A | 000030295

REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACIÓN PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANÍA

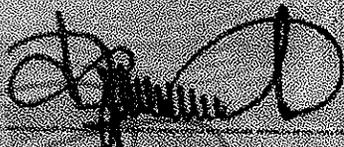
NUMERO 4.661.190

AGUILAR FRANCO

APELLIDOS

JUAN GUILLERMO

NOMBRES



FIRMA





INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 04-OCT-1982

PADILLA
(CAUCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.70

ESTATURA

A+

G.S. RH

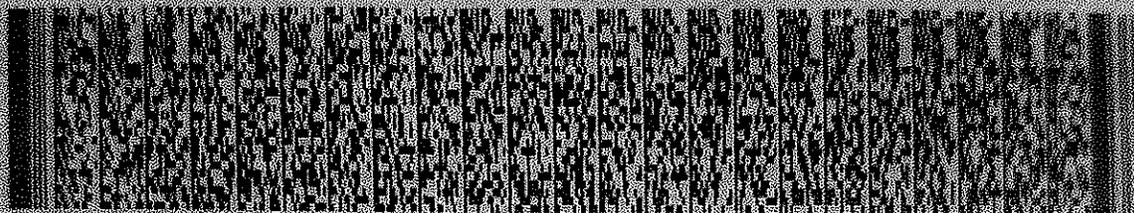
M

SEXO

24-ENE-2001 PADILLA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GALINDO YACHA



A-1105300-01075967-M-0004661190-20190522

0065468874A 1

49846431

REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL



UNIVERSIDAD
LIBRE CALI

CECULA
4661190

NOMBRES:
JUAN GUILLERMO

APELLIDOS
AGUILAR FRANCO

FECHA DE GRADO
13/08/2020

FECHA DE EXPEDICIÓN
01/10/2020

PRESIDENTE CONSEJO
SUPERIOR DE LA JUDICATURA

DIANA ALEXANDRA RENCINA BOTA

CONSEJO REGIONAL
VALLE

TARJETA N°
349746

Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 31/03/2023
Hora: 09:48 AM
No. Consulta: 427611870
No. Matricula Inmobiliaria: 378-98213
Referencia Catastral: 761300500000000200002000000000

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

ORIGEN	DESCRIPCIÓN	FECHA	DOCUMENTO
--------	-------------	-------	-----------

Arbol

Lista

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 27-09-1984 Radicación: SN
Doc: ESCRITURA 6141 DEL 1984-09-10 00:00:00 NOTARIA 2. DE CALI VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 321 SERVIDUMBRE DE ACUEDUCTO. (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: GONZALEZ VILLA Y CIA. S. EN C.S.
A: GONZALEZ ROMERO Y CIA. S. EN C.S.

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 23-04-1996 Radicación: 1996-378-6-6334
Doc: ESCRITURA 1998 DEL 1996-04-19 00:00:00 NOTARIA 3. DE CALI VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA (GRAVAMEN)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
DE: FIDUCIARIA FES S.A. "FIDUFES" (FIDEICOMISO INMOBILIARIO FI 016 POBLADO CAMPESTRE) X
A: BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 22-05-1996 Radicación: 1996-378-6-7960
Doc: ESCRITURA 2469 DEL 1996-05-06 00:00:00 NOTARIA 3. DE CALI VALOR ACTO: \$
ESPECIFICACION: 0924 RELOTEO (OTRO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: FIDUCIARIA FES S.A. "FIDUFES" (FIDEICOMISO INMOBILIARIO FI-016 POBLADO CAMPESTRE) X

2. Concepto Actualización

4. Número de formulario

14821291115



(415)7707212489984(8020) 000001482129111 5

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)

8 0 5 0 1 2 9 2 1

6. DV

0

12. Dirección seccional

Operativa de Grandes Contribuyentes

14. Buzón electrónico

3 1

IDENTIFICACIÓN

24. Tipo de contribuyente

Persona jurídica

25. Tipo de documento

1

26. Número de Identificación

27. Fecha expedición

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

UBICACIÓN

38. País

COLOMBIA

1 6 9

39. Departamento

Bogotá D.C.

1 1

40. Ciudad/Municipio

Bogotá, D.C.

0 0 1

41. Dirección principal

CL 85 9 65

42. Correo electrónico

impuestos@accion.co

43. Código postal

44. Teléfono 1

6 9 1 5 0 9 0

45. Teléfono 2

6 9 1 5 0 9 6

CLASIFICACIÓN

Actividad económica

Ocupación

Actividad principal	
46. Código	47. Fecha inicio actividad
6 4 3 1	1 9 9 9 0 2 0 5

Actividad secundaria	
48. Código	49. Fecha inicio actividad

Otras actividades	
50. Código	1 2

51. Código

52. Número establecimientos
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	5	7	8	9	1	3	1	4	4	2	4	8	5	2	5	5										

05- Impto. renta y compl. régimen ordinario 48- Impuesto sobre las ventas - IVA

07- Retención en la fuente a título de renta 52 - Facturador electrónico

08- Retención timbre nacional 55 - Informante de Beneficiarios Finales

09- Retención en la fuente en el impuesto

13- Gran contribuyente

14- Informante de exogena

42- Obligado a llevar contabilidad

Obligados aduaneros

Exportadores

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
54. Código										
	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20

55. Forma	56. Tipo	Servicio	1	2	3
		57. Modo			
		58. CPC			

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 suministrada a través del formulario oficial de inscripción, actualización, suspensión y cancelación del Registro Único Tributario (RUT), deberá ser exacta y veraz; en caso de constatar inexactitud en alguno de los datos suministrados se adelantarán los procedimientos administrativos sancionatorios o de suspensión, según el caso.

Parágrafo del artículo 1.6.1.2.20 del Decreto 1625 de 2016

Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.

Firma autorizada:

984. Nombre MONTOYA URICOECHEA JUAN ANTONIO

985. Cargo Representante legal Certificado

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 08:40:14
Recibo No. 8323004830
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32300483000001

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. RENUEVE 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: 800155413 6 Administración : Dirección 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: 2023
Fecha de renovación: 22 de febrero de 2023
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Calle 85 # 9 - 65
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: notijudicial@accion.co
Teléfono comercial 1: 6016915090
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Calle 85 # 9 - 65
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: notijudicial@accion.co
Teléfono para notificación 1: 6016915090
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 08:40:14
Recibo No. 8323004830
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32300483000001

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

REFORMAS ESPECIALES

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

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

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

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.

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 08:40:14
Recibo No. 8323004830
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32300483000001

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.

--

ÓRDENES DE AUTORIDAD COMPETENTE

Que mediante Oficio No. 2223 del 08 de agosto de 2018, inscrito el 14 de agosto de 2018 bajo el No. 00170470 del libro VIII, el Juzgado 14 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín (Antioquia), comunicó que en el proceso verbal de resolución de contrato No. 2018-00322 de:

María Ofelia Querubín de Zapata, contra: PROMOTORA LEMMON S.A.S, PÓRTICOS INGENIEROS CIVILES S.A.S, INGENIERÍA VIAL Y URBANISMO S.A. y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., se decretó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia.

CERTIFICA:

Que mediante Oficio No. 1999 del 20 de noviembre de 2019, inscrito el 25 de Noviembre de 2019 bajo el No. 00181736 del libro VIII, el Juzgado 34 Civil del Circuito De Bogotá de Oralidad, comunicó que en el proceso verbal de mayor cuantía de acción de protección al consumidor No. 2019-

342 de: EDIFICIO VALSESIA 129 P.H., Contra: REM CONSTRUCCIONES SA, CNK CONSULTORES SAS y ACCION FIDUCIARIA SA, se decretó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia.

Mediante Oficio No. 20-1822 del 14 de diciembre de 2020, el Juzgado 33 Civil del Circuito de Bogotá D.C., ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia dentro del proceso acción de protección al consumidor No. 2019-

00878 de Wilson Alberto Pinzon Gelvez CC. 79.316.913, Maria Camila Amador Villaneda CC. 39.787.695, Contra: ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A NIT. 800.155.413-6 como

demandada directa y como vocera del FIDEICOMISO RECURSOS CONIKA-REAL

ESTATE y FIDEICOMISO PARQUEO VALSESIA (antes PARQUEO CÓNICA - REAL ESTATE), REM CONSTRUCCIONES S.A (antes REAL ESTATE MARKETING S.A), CNK CONSULTORES S.A.S (antes CÓNICA CONSULTORES LTDA), la cual fue inscrita en esta Cámara de Comercio el 16 de Diciembre de 2020 bajo el No. 00186936 del libro VIII.

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

Página 3 de 13



Cámara de Comercio de Bogotá
Informacion Empresarial Publico

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 08:40:14
Recibo No. 8323004830
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32300483000001

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

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

TÉRMINO DE DURACIÓN

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

OBJETO SOCIAL

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

Página 4 de 13



Cámara de Comercio de Bogotá
Información Empresarial Pública

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 08:40:14

Recibo No. 8323004830

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3230048300001

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.

--
que recaigan las garantías y la realización de las mismas, con sujeción a las restricciones que la ley establece; C) Obrar como agente de transferencia y registro de valores; D) Obrar como representante de tenedores de bonos; E) Obrar, en los casos en que sea procedente con arreglo a la ley, como síndico o encargado de las propiedades de cualquier persona insolvente o concursada; curador de bienes de la herencia, de dementes, menores, sordomudos, ausentes y personas por nacer, o como depositario de sumas consignadas en cualquier juzgado, por orden de autoridad judicial competente o por determinación de las personas que tengan facultad legal para designadas con tal fin; 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

Página 5 de 13



Cámara de Comercio de Bogotá
Información Empresarial Pública

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 08:40:14
Recibo No. 8323004830
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3230048300001

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.

* CAPITAL SUSCRITO *

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

* CAPITAL PAGADO *

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

NOMBRAMIENTOS

ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN

JUNTA DIRECTIVA

PRINCIPALES

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

SUPLENTE

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Jorge Cayetano Sinforoso Ramirez Ocampo	C.C. No. 2895029
Segundo Renglon	Alfonso Otoy Mejia	C.C. No. 16837867

Tercer Renglon	Eduardo Cortes Castaño	C.C. No. 18494545
Cuarto Renglon	Jose Alejandro Herrera Carvajal	C.C. No. 80194641
Quinto Renglon	Mauricio Evaristo Fernando Devis Morales	C.C. No. 3228330

Página 6 de 13



Cámara de Comercio de Bogotá
Informacion Empresarial Publico

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 08:40:14
Recibo No. 8323004830
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3230048300001

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.

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

PRINCIPALES

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

SUPLENTES

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

Por Acta No. 066 del 18 de agosto de 2021, de Asamblea de Accionistas,

inscrita en esta Cámara de Comercio el 25 de octubre de 2021 con el No. 02755839 del Libro IX, se designó a:

PRINCIPALES
CARGO

NOMBRE

IDENTIFICACIÓN

Página 7 de 13



Cámara de Comercio de Bogotá
Información Empresarial Pública

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 08:40:14

Recibo No. 8323004830

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 3230048300001

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.

Segundo Renglon Leopoldo Romero Galvez C.C. No. 94453341

REVISORES FISCALES

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

CARGO

NOMBRE

IDENTIFICACIÓN

Revisor Fiscal BAKER TILLY COLOMBIA N.I.T. No. 800249449 5
Persona Jurídica LTDA

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

CARGO

NOMBRE

IDENTIFICACIÓN

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

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

CARGO

NOMBRE

IDENTIFICACIÓN

Revisor Fiscal Angie Tatiana Cruz C.C. No. 1033723203 T.P.
Suplente Gutierrez No. 256335-
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	01308762 del 30 de junio de 2009 del Libro IX

Página 8 de 13



Cámara de Comercio de Bogotá
Información Empresarial Pública

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 08:40:14
Recibo No. 8323004830
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32300483000001

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.

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

SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL

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

- CO SAS

Página 9 de 13



Cámara de Comercio de Bogotá
Información Empresarial Pública

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 08:40:14

Recibo No. 8323004830

Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32300483000001

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.

Domicilio: Bogotá D.C.
Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio
Que se ha configurado una situación de control con la sociedad de la referencia.

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

- Pablo Trujillo Tealdo

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio

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

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

** Aclaración Situación de Control **

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

** Aclaración Situación de Control **

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

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son 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 los Contencioso Administrativo.

Página 10 de 13



Cámara de Comercio de Bogotá
Información Empresarial Pública

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 08:40:14
Recibo No. 8323004830
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32300483000001

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.

--

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 6630

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

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

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

Nombre: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
Matrícula No.: 03116977
Fecha de matrícula: 24 de mayo de 2019
Último año renovado: 2023
Categoría: Sucursal
Dirección: Cr 11 # 93 A 82
Municipio: Bogotá D.C.

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

ejecutivo singular No. 11001310301020200035400 de CINE COLOMBIA SA
contra ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA.

Nombre: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
Matrícula No.: 03116977
Fecha de matrícula: 24 de mayo de 2019
Último año renovado: 2023

Página 11 de 13



Cámara de Comercio de Bogotá
Información Empresarial Pública

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 08:40:14
Recibo No. 8323004830
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32300483000001

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.

--
Categoría: Sucursal
Dirección: Cr 11 # 93 A 82
Municipio: Bogotá D.C.

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

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

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

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 \$ 60.924.989.345
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 6630

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

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

Página 12 de 13



Cámara de Comercio de Bogotá
Informacion Empresarial Publico

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de marzo de 2023 Hora: 08:40:14
Recibo No. 8323004830
Valor: \$ 7,200

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32300483000001

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 RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 23 de abril de 2021. Fecha de envío de información a Planeación : 22 de febrero de 2023. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co 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.

Constanza Puentes Trujillo
CONSTANZA PUENTES TRUJILLO

Anexo - D



FIDUFES

Fiduciaria FES S.A.

CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE CARÁCTER INMOBILIARIO A PRECIO FIJO

FI-016

En la ciudad de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, a los veinticinco (25) días del mes de Septiembre de Mil Novecientos Noventa y Cinco (1995), se reunieron, de una parte, el señor **JUAN CARLOS HENAO RAMOS**, mayor de edad vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.734.359 expedida en Cali (V), quien obra en calidad de Representante Legal de la sociedad **FIDUCIARIA FES S.A. "FIDUFES"**, sociedad de servicios financieros, con domicilio principal en la ciudad de Santiago de Cali, constituida por Escritura Pública No. 1376 del 19 de Febrero de 1992, otorgada en la Notaria Décima del Círculo de Cali, todo lo cual consta en el certificado expedido por la Superintendencia Bancaria, quien para efectos del presente acto se denominará **LA FIDUCIARIA** y de otra parte, el señor **DANILO ENRIQUE RODRÍGUEZ CABALLERO**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 14.439.574 expedida en Cali, quien obra en el presente acto en su carácter de Representante Legal de la sociedad **ARQUITECTURA, CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES ARKUS LTDA.**, sociedad con domicilio en esta ciudad, constituida mediante Escritura Pública No. 2.303 del 17 de Octubre de 1986 otorgada en la Notaria Cuarta de Cali y debidamente autorizado para celebrar este contrato según Acta de Junta Directiva No. 129 del 19 de Diciembre de 1.994, sociedad que en el texto y para efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** y manifestaron que por medio del presente documento celebran un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE CARÁCTER INMOBILIARIO A PRECIO FIJO**, regulado por las normas generales contenidas en el Código de Comercio, las particulares contenidas en el Decreto Número 663 de 1.993, las demás disposiciones dictadas por la Superintendencia Bancaria, y las especiales contempladas en la siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA. - OBJETO. -

Por medio del presente contrato **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** transfiere a **LA FIDUCIARIA** a título de FIDUCIA mercantil, los documentos, licencias y planos topográficos, que aparecen mencionados en la cláusula segunda de este documento, constituyendo un patrimonio autónomo, de acuerdo con las previsiones contenidas en el Título XI del Código de Comercio, que se denominará **FIDEICOMISO FI-016 POBLADO CAMPESTRE-FIDUFES** y que tendrá por objeto la administración y construcción de la Primera Etapa del Proyecto Inmobiliario denominado **POBLADO CAMPESTRE** ubicado en el Municipio de Candelaria (Valle), de acuerdo con las instrucciones otorgadas por el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**, con el fin de transferir las unidades construidas a los **FIDEICOMITENTES ADHERENTES**.

Oficina Principal: Avenida BNI N° 22AN - 15 P.B.X.: 6601380 Fax: 6616286 - 6616278 A.A. 4886 Cali - Colombia

Calle 79 No. 10 - 80 Teléfonos: 6212152 - 6212162 - 6212172 - 6212182 - 6212192 Fax: 6103616 A.A.: 240619 Santafé de Bogotá D.C. - Colombia

Caracas 13 Apto. 13 - C.U. 400 Plaza Bolívar 2020008 55992755 - E-mail: 0113450 A.A. 075000 Maracaibo - Colombia



FIDUFES

Fiduciaria FES S.A.

NIT 900 155 413 - 6

La primera etapa del proyecto POBLADO CAMPESTRE esta constituida por tres lotes así: Un lote de 149.207M2 se desarrollará la construcción de 1.261 casas, en un lote de 13.972M2 se desarrollara la Zona Comercial y un lote de 10.777M2 se desarrollará la zona Recreacional. Los linderos especiales de cada uno de los lotes que constituyen la Etapa I son los siguientes:

1).- LOTE PARA VIVIENDA DE LA ETAPA I: - Con área de 149.397,20 metros cuadrados, conformado por el polígono irregular 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 69, 71, 70, 8; cuyos linderos son los siguientes: Partiendo del punto 8 del plano que mediante el presente acto se protocoliza, localizado en el extremo nor-oriental del predio en dirección sur-occidental, hasta encontrar el punto 14 en una distancia de 365.83 mts lineales pasando por los puntos 9,10,11,12 y 13, colindando con predio de, Zanjón Tortugas al medio. Del punto 14, en dirección oriente-occidente en línea recta hasta en encontrar el punto 69, en una distancia de 343.72 mts lineales, colindando con predio del señor GONZÁLEZ ROMERO; del punto 69 al punto 71, en dirección Sur-Norte, en distancia de 372.02 metros lineales, colindando con el lote denominado ETAPA 2; del punto 71 al punto 70 en dirección Occidente - Oriente, en una distancia de 417.06 metros lineales, colindando con el lote denominado ZONA COMERCIAL; del punto del punto 70 al punto 8 inicial, en dirección Occidente - Suroriente, en una distancia de 60.84 metros lineales, colindando con la Carretera CALI - CANDELARIA.

2) LOTE PARA COMERCIO ETAPA I: con un área de 13.972 metros cuadrados y conformado por el polígono irregular 2, 2A, 8A, 8' y 2, cuyos linderos son los siguientes: **NORTE:** del punto 2 al punto 2A en línea recta y una longitud de 70 metros lineales con la Vía Cali-Candelaria. **ORIENTE:** del punto 2A al punto 8A en línea recta y una longitud de 145 metros lineales con la zona comercial de las etapas II y III del mismo proyecto urbanístico. **SUR:** del punto 8A al punto 8' en línea recta y una distancia de 137 metros lineales con la Etapa I del mismo proyecto. **OCIDENTE:** del punto 8 al punto 2 en línea quebrada y una longitud de 194 metros lineales con la Etapa III del mismo proyecto-

3) LOTE PARA RECREACIÓN ETAPA I: con un área de 10.777 metros cuadrados conformada por el polígono irregular 21A, 22, 23, 24, 25, 25A y 21A, cuyos linderos son los siguientes: **NORTE:** del punto 22 al punto 25 en línea quebrada pasando por puntos 23 y 24 con una longitud de 209 metros lineales con predio de la firma GÓMEZ MEZA. **ORIENTE:** del punto 25 al punto 25A en línea recta y con una longitud de 70 metros lineales con la Etapa II del mismo proyecto urbanístico. **SUR:** del punto 25A al punto 21A en línea recta y con una longitud de 190 metros lineales con la zona recreacional correspondiente a las Etapas II y III. **OCIDENTE:** del punto 21A al punto 22 en línea recta y con una longitud de 85 metros lineales con el Río Cauca.

F



FIDUFES

Fiduciaria FES S.A.

NIT 900.155.113-6

Los lotes descritos anteriormente, sobre los cuales se construirá la Primera Etapa, será transferido a título de venta por el FIDEICOMISO FG-100 GONZÁLEZ VILLA-FIDUFES a favor del al Fideicomiso inmobiliario, mediante escritura pública, que se otorgará una vez alcanzados los puntos de equilibrio técnico y financiero, esto es, cuando se haya garantizado a satisfacción de **LA FIDUCIARIA** la cobertura del cien por ciento (100%) del presupuesto de construcción de la etapa I del proyecto representado en nivel de ventas y aprobación de créditos, si estos son requeridos, y se hayan culminado todos los estudios técnicos requeridos para la ejecución del proyecto, obtenido la licencia definitiva de construcción.

Las unidades de vivienda que se construirán sobre el lote de terreno mencionado se construirán con los recursos que en dinero en efectivo se obligarán a pagar **LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES a LA FIDUCIARIA** y con los fondos provenientes de los créditos aprobados por una o más entidades financieras, que serán administrados por ésta con la destinación específica de adelantar la construcción del proyecto conforme a los planos aprobados por la oficina de Planeación Municipal de Cardelaria (Valle).

Para la construcción de los locales que se ubican en la Zona Comercial se realizara una etapa previa de diseño y promoción, hasta lograr el punto de equilibrio Técnico y Financiero, esto es cuando se garantice a la Fiduciaria la cobertura del 100% del presupuesto de construcción. Para esta labor el Fideicomitente tiene un plazo de nueve (9) meses calendario a partir del día 22 de Septiembre de 1995. La construcción de la Zona Recreacional se aplazara hasta la fecha en que se haya cumplido la preventa de la Etapa II y III de vivienda del proyecto POBLADO CAMPESTRE.

CLÁUSULA SEGUNDA.- BIENES Y DERECHOS QUE SE TRANSFIEREN.-

EL FIDEICOMITENTE, la sociedad ARKUS LTDA por medio del presente documento transfiere a título de Fiducia Mercantil a la FIDUCIARIA, para que ésta administre la Etapa I del proyecto inmobiliario denominado POBLADO CAMPESTRE, los derechos que posee sobre los diseños, estudios, licencias, permisos y planos topográficos, que aparecen mencionados a continuación:

1. Licencia de Construcción aprobada, pagada y vigente.
2. Licencia de Impacto Ambiental expedida por la CVC.
3. Planos y Diseños Urbanísticos.
4. Planos y diseños arquitectónicos definitivos.
5. Estudio de Suelos y recomendaciones de cimentación.
6. Diseño Estructural.
7. Diseño eléctrico

Oficina Principal: Avenida 8N N° 22AN - 15 P.B.X: 6501380 Fax: 6616286 - 6616278 A.A. 4885 Cali - Colombia

Calle 79 No. 10 - 80 Teléfonos: 6212152 - 6212162 - 6212172 - 6212182 - 6212192 Fax: 6103616 A.A.:240519 Santafé de Bogotá D.C. - Colombia

Carrera 43 A No. 1A Sur - 108 Piso 1 Teléfonos: 2652296 - 2693495 Fax: 3113450 A.A. 075969 Medellín - Colombia



NIT. 800 155 413

- 8. Diseño hidráulico y sanitario
- 9. Presupuesto de obra y análisis de precios unitarios definitivos
- 10. Especificaciones de acabados
- 11. Programa de obra.
- 12. Proyecto de división, planos de alindamiento y minuta del Reglamento de Propiedad Horizontal, si se requiere.
- 13. Permiso de venta.

CLÁUSULA TERCERA.- FASES DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN

Para la culminación de la Etapa I del proyecto objeto POBLADO CAMPESTRE, de que trata este contrato, se deberán agotar las siguientes fases:

1. **FASE PRELIMINAR:** Comprendida desde la fecha de la firma de la Promesa de Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Carácter Inmobiliario a Precio fijo, del día trece (13) de Marzo de 1.995, hasta la fecha de constitución del Patrimonio Autónomo de Carácter Inmobiliario denominado FI-016 POBLADO CAMPESTRE - FIDUFES, mediante documento privado del 15 de Septiembre de 1.995. La constitución del patrimonio autónomo mencionado supone el cumplimiento de la condición descrita en la cláusula segunda del contrato de Promesa de Fiducia Mercantil Irrevocable de Carácter Inmobiliario referente al punto de equilibrio técnico y financiero

Durante esta etapa, **LA FIDUCIARIA** iniciará la suscripción de los contratos de Vinculación con aquellos **FIDEICOMITENTES ADHERENTES** presentados por **EL CONSTITUYENTE** y procederá además a constituir los encargos fiduciarios respectivos para la Etapa I del proyecto "POBLADO CAMPESTRE".

LA FIDUCIARIA deberá recaudar y administrar los recursos que **LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES** cancelen en el cumplimiento de lo pactado en los mencionados contratos, dineros que **LA FIDUCIARIA** administrará según las instrucciones que le imparta **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**.

Durante esta etapa, se efectuará a favor del Fideicomiso, la transferencia del lote de terreno de la Etapa I y la parte proporcional del lote de la Zona Recreativa y Comercial.

Durante esta primera Fase la responsabilidad de la Fiduciaria radica en el manejo de los recursos aportados por **LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES** por concepto de derechos de vinculación y el control del cumplimiento del punto de equilibrio técnico y financiero en el plazo establecido.



FIDUFES

Fiduciaria FES S.A.

NET. 800 444113

2. FASE DE EJECUCIÓN.- Esta fase comprende el desarrollo de la construcción de la Etapa I del proyecto denominado "POBLADO CAMPESTRE" y la parte proporcional de las zonas recreacional y comercial. Durante esta etapa, LA FIDUCIARIA en calidad de Administradora Fiduciaria del Fideicomiso Inmobiliario FI-016, celebrará los contratos de Gerencia y Construcción por el sistema de administración delegada definido en el Reglamento de Honorarios vigente de la Sociedad Colombiana de Arquitectos y de todas las obras urbanísticas y arquitectónicas con la empresa "ARQUITECTURA, CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES ARKUS LTDA". Este contrato incluirá para Arkus Ltda., unos honorarios equivalentes al 10% del costo directo de obras y con duración hasta la terminación de todas las obras que requiera el proyecto "POBLADO CAMPESTRE" en su Etapa I. Las obras Arquitectónicas no tendrán interventoría pero deberá ejecutarla el Constructor de acuerdo a las casas modelos exhibidas en la Cra. 8 No.69-00 Centro de Acopio Comsocial (Excepto los muros que serán en concreto vaciado de 8Cm, de espesor) de la ciudad de Cali.

Durante esta fase LA FIDUCIARIA tendrá la responsabilidad del manejo de los recursos financieros del proyecto.

3. FASE DE LIQUIDACIÓN: Esta fase comprende las siguientes actividades: a) La transferencia mediante Escritura Pública a **LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES** de las unidades privadas resultantes; la subrogación del crédito de construcción en cabeza de aquellos **FIDEICOMITENTES ADHERENTES** que hayan solicitado el crédito a largo plazo. b) Cancelación de las hipotecas de mayor extensión que llegaren a existir sobre el bien inmueble. c) La rendición de cuentas y liquidación de la Etapa I del proyecto POBLADO CAMPESTRE. y d) Entrega de los beneficios al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** en proporción del 50% y al **BENEFICIARIO CONSTRUCTORA SANTA MARIANA LTDA.** del 50%, para la Etapa I.

PARAGRAFO: Queda entendido que LA FIDUCIARIA no es ni constructora, ni interventora, ni participa de manera alguna en el desarrollo del predio fideicomitado, en consecuencia, no es responsable, ni puede serlo en ningún evento por la terminación o calidad de las unidades que conformarán el proyecto.

CLÁUSULA CUARTA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA

En desarrollo del objeto del presente contrato, LA FIDUCIARIA procediendo en la forma indicada y actuando en calidad de Administradora Fiduciaria del representación del patrimonio Autónomo que por este acto se constituye y sin comprometer su patrimonio personal, deberá:

- a) Suscribir los Contratos de Vinculación y constituir Fideicomisos de Inversión Irrevocables con los **FIDEICOMITENTES ADHERENTES**, con la destinación específica



Fiduciaria FES S.A.

MIT 800 155 413 4

de recaudar todos los recursos durante la Fase Preliminar, en un todo de acuerdo con los mencionados contratos de vinculación.

- b) Recibir y administrar los dineros entregados por **LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES** de acuerdo con los contratos de vinculación. ←
- c) Controlar el cumplimiento de los puntos de equilibrio técnico y financiero en el plazo establecido. ←
- d) Suscribir el contrato de Gerencia y Construcción.
- e) Intervenir como deudor o como acreedor en toda clase de créditos dando o recibiendo las garantías del caso, cuando haya lugar a ellas.
- f) Realizar el pago del valor del lote correspondiente a la Etapa I, a favor del Fideicomiso FG-100 GONZÁLEZ VILLA - FIDUFES, de acuerdo con las cláusulas establecidas en la Promesa de Contrato de Fiducia Mercantil Inmobiliaria y en la escritura pública de transferencia del bien inmueble en donde se desarrollará la Etapa I del proyecto inmobiliario POBLADO CAMPESTRE. ←
- g) Efectuar los desembolsos requeridos por la obra con cargo a los recursos existentes en el encargo fiduciario del Patrimonio Autónomo, soportados en actas y la relación de costos enviada por el Constructor. ←
- h) Llevar y dirigir la contabilidad del Fideicomiso, manteniendo debidamente informado al **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**.
- i) Firmar las escrituras de transferencia del dominio de las unidades resultantes a los **FIDEICOMITENTES ADHERENTES**, para su enajenación e hipoteca para la subrogación del crédito que otorgue la Corporación de Ahorro y Vivienda que financie la Construcción.
- j) Liquidar definitivamente las cuentas del Fideicomiso, una vez terminadas las obras, escrituradas todas las áreas construidas vendibles, cancelada la hipoteca constituida a favor de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda o entidades financieras que hayan otorgado el crédito de construcción.
- k) Tomar todas las medidas que reclame la conservación de los bienes del Fideicomiso.

CLÁUSULA QUINTA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, ARKUS LTDA.

X EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE, la sociedad ARKUS LTDA., en desarrollo del presente contrato, tendrá las siguientes obligaciones:

- a) Elevar a escritura pública el reglamento de copropiedad de las unidades de vivienda a construir cuando ello se requiera.
- b) Tramitar y obtener los permisos y licencias necesarios para la ejecución del proyecto ante las autoridades competentes.
- c) Cumplir con los términos y las obligaciones cosignadas en las licencias de construcción y de impacto ambiental expedida por la C.V.C.



FIDUFES

Fiduciaria FES S.A.

d) Cumplir con las recomendaciones y exigencias realizadas por las entidades administrativas respectivas, referentes al uso de suelos, diseños estructurales, hidráulicos, eléctricos, sanitarios y especialmente los concerniente al tratamiento de aguas residuales y lodos.

e) Tramitar solicitud de crédito de constructor ante la Corporación de Ahorro y Vivienda.

f) Entregar con diez (10) días hábiles de antelación a la fecha de la firma, las minutas de los documentos que **LA FIDUCIARIA** deba firmar en desarrollo de este contrato. **LA FIDUCIARIA** se reserva el derecho de formular observaciones y aun de pedir el cambio de su contenido cuando considere que en ellos se desvía el objeto del contrato de Fiducia ó con ello puedan lesionarse intereses de terceros o de **LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES**.

g) Gestionar para el Fideicomiso, los recursos que hagan falta para la ejecución y terminación del proyecto, cuando el flujo de recaudos de cuotas a cargo de **LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES** sea insuficiente para cumplir con el cronograma de obra o cuando ellos incumplan con sus obligaciones de pago, durante el periodo en que se pongan al día o que **LA FIDUCIARIA** en virtud de la facultad que **LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES** en los contratos de vinculación le hayan otorgado proceda a efectuar la venta del derecho del Fideicomitente incumplido.

h) Responder por su obligación de terminar el proyecto, cumpliendo con las especificaciones pactadas en los contratos de vinculación y en el tiempo establecido en los mismos.

k) Entregar Pagaré en blanco con carta de instrucciones debidamente autenticada, a **LA FIDUCIARIA**, el cual será llenado en caso de incumplimiento de las obligaciones descritas.

**CLÁUSULA SEXTA.-
COMPROMISO DE CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS**

EL FIDEICOMISO y el **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** se obligan a suministrar las garantías que las Corporaciones de Ahorro y Vivienda exija para el otorgamiento del crédito de Constructor que se tramita para dar cumplimiento a las obras y demás obligaciones enunciadas en el presente contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Carácter Inmobiliario.

CLÁUSULA SÉPTIMA.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO.-

El presente contrato podrá darse por terminado por cualquiera de las siguientes causas:

1. Por haberse realizado plenamente sus fines.
2. Por la imposibilidad absoluta de realizarlos.

P



FIDUFES

Fiduciaria FES S.A.

NIT. 800.166.413

3. Por la expiración del plazo por haber transcurrido el término máximo señalado por la ley.
4. Por disolución de la Entidad Fiduciaria.
5. Por acción de los acreedores anteriores al negocio Fiduciario.
6. Por la declaración de la nulidad del acto constitutivo.
7. Por mutuo acuerdo de las partes.
8. Por haberse ejecutado completamente su objeto.
9. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada
10. Por renuncia de la Fiduciaria por las causas establecidas en el Código de Comercio o cuando a su juicio existieren condiciones que no ofrezcan seguridad al negocio, resulte inconveniente recibir mayores garantías o considere que hay operaciones solicitadas por el fideicomitente que no son compatibles con la función de garantía del fideicomiso
11. Por las demás causas legales.

CLÁUSULA OCTAVA.- DESIGNACIÓN DE BENEFICIARIOS.-

Los Beneficiarios del presente Fideicomiso son las **sociedades ARQUITECTURA, CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES ARKUS LTDA** representada en este acto por el Arquitecto **DANILO RODRÍGUEZ CABALLERO**, identificado con la Cédula de Ciudadanía Número 14.439.574 de Cali y la sociedad **CONSTRUCTORA SANTA MARIANA LTDA**, sociedad domiciliada en Cali, constituida mediante Escritura Pública No. 1707 de Mayo 30 de 1994. Las sociedades Beneficiarias mencionadas obtendrán cada una el cincuenta por ciento (50%) de los beneficios y/o utilidades del presente Fideicomiso Inmobiliario, los cuales serán pagados por el Fideicomiso una vez se proceda a su liquidación.

**CLÁUSULA NOVENA.-
RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA.**

La responsabilidad de **LA FIDUCIARIA** en desarrollo del presente contrato es de **MEDIO Y NO DE RESULTADO**. En todo caso **LA FIDUCIARIA** responderá únicamente hasta de la culpa leve en el cumplimiento de su gestión.

**CLÁUSULA DÉCIMA.-
VINCULACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES.**

LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES, se vincularán al proyecto de construcción objeto del presente contrato, mediante contratos individuales de vinculación, celebrados con **LA FIDUCIARIA** y la constitución del correspondiente Fideicomiso de Inversión.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- PAGO CON SUBROGACIÓN.



FIDUFES

Fiduciaria FES S.A.

NT. 800155413 - 6

LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES podrán pagar parte del valor de las unidades de vivienda mediante la obtención de un crédito que ellos deberán tramitar ante la Corporación de Ahorro y Vivienda que financie parte de la construcción (antes de tres meses antes de la terminación de la obra aproximadamente). Aprobada la subrogación por la Corporación el valor abonado a **LA FIDUCIARIA** por cuenta de **LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES** será aplicado al valor de los pagos pendientes para su cancelación hasta el monto del crédito aprobado.

En caso de que la respectiva Corporación no aprobare el crédito que se refiere el numeral primero de esta cláusula **LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES** se obligan a pagar, con sus propios recursos el saldo adeudado a **LA FIDUCIARIA** dentro de un plazo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de la carta en que la Corporación niegue el crédito; vencido este término sin que **LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES** hubiesen pagado el saldo en cuestión, incurrirán en mora, y por lo tanto, se aplicará lo dispuesto en la cláusula siguiente.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.-
MORA EN EL PAGO.**

Si **LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES** incumplieren en el pago del valor de cualquiera de las cuotas establecidas en los contratos de vinculación, sus intereses y gastos de cobranza, darán lugar a la liquidación de un interés moratorio a la tasa máxima admitida por la ley, sin perjuicio de lo previsto en esta cláusula y de las acciones legales que puedan iniciarse contra los incumplidos.

Por mora superior a treinta (30) días en el pago de cualquiera de las cuotas establecidas por concepto de derechos o cuotas de vinculación, intereses y gastos de cobranza, **LA FIDUCIARIA** enajenará sus derechos y obligaciones emanados del contrato de vinculación respectivo y procederá a hacerlo en su nombre por el noventa por ciento (90%) del valor del bien inmueble. En caso de no poderse efectuar la enajenación en el valor antes señalado, dentro de los treinta (30) días siguientes, el precio de la cesión se disminuirá al ochenta por ciento (80%) y así sucesivamente hasta un límite del sesenta por ciento (60%). Si pasados otros treinta días no se ha logrado conseguir comprador el derecho quedará en cabeza del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** por un valor del sesenta por ciento (60%) de venta.

Del precio obtenido se descontará el monto de los intereses moratorios y otras sumas debidas por **LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES** al proyecto. El dinero recaudado se aplicará para cubrir las deudas del **FIDEICOMITENTE ADHERENTE** con el patrimonio Autónomo y el excedente, si lo hubiere, le será restituido una vez legalizada la venta.



FIDUFES

Fiduciaria FES S.A.

NIT. 800 155 413 - 6

PARAGRAFO I.- De todas maneras **LA FIDUCIARIA** se reserva la facultad de iniciar el cobro por la vía ejecutiva de las obligaciones que por el presente convenio contraen los **FIDEICOMITENTES ADHERENTES**, siendo de cargo de estos últimos todos los costos, gastos y costas que ocasione la cobranza judicial o extrajudicial, incluyendo honorarios de abogado.

PARAGRAFO II.- Cualquier dinero que reciba **LA FIDUCIARIA** como pago de las obligaciones estipuladas en esta cláusula por parte de **LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES**, se aplicará inicialmente a intereses y segundo a amortizar el capital.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA.-
CESIÓN DE UNIDADES.**

LOS FIDEICOMITENTES ADHERENTES podrán ceder las unidades que posean en el Fideicomiso, sin fraccionarias, siempre con la previa aprobación y firmas del respectivo contrato de cesión por **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**. **LA FIDUCIARIA**, cobrará al **FIDEICOMITENTE ADHERENTE** cedente el tres por ciento (3%) sobre el valor total de venta de los derechos en caso de que **EL CESIONARIO** sea conseguido por conducto de **LA FIDUCIARIA**.

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA.-
REMUNERACIÓN DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA.**

La comisión a favor de **LA FIDUCIARIA** como contraprestación por los servicios prestados, será la suma equivalente al **UNO PUNTO CINCO** por ciento (1.5%) sobre ingreso a caja del valor de venta del proyecto en su fase de ejecución.

La suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000)** imputables al porcentaje mencionado si se llega a la fase de ejecución, en caso contrario esta suma sería el costo de la fase preliminar.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.- CLÁUSULA COMPROMISORIA.

Cualquier diferencia que surja entre las partes, **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**, **FIDUCIARIA** y **BENEFICIARIOS** en razón del presente contrato, durante su constitución, ejecución, su terminación o liquidación se someterá a la decisión de un Tribunal de Arbitramento constituido por tres (3) árbitros designados de común acuerdo por las partes. Si no hay acuerdo en un lapso de treinta (30) días corrientes, los árbitros serán designados por la Cámara de Comercio de Cali. Los árbitros fallarán en derecho. El Tribunal de Arbitramento se regirá por lo dispuesto en el Decreto 2297 en 1.989 y 2651 de 1.991 o en la norma que este vigente en la fecha en que alguna de



FIDUFES

Fiduciaria FES S.A.

NT 800155413-5

las partes lo suscite. El Tribunal se sujetará a las reglas del Centro de Conciliación y arbitraje de la Cámara de Comercio de Cali. Las direcciones para este caso son las siguientes: **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**, en la Ave. 4 Oeste No. 3-104 Normandía. Teléfono 8890826 de Cali; **CONSTRUCTORA SANTA MARIANA**, en la Calle 6 No. 3-90. Teléfono 8837694 8807260. de Cali. **LA FIDUCIARIA**, en la Avenida 8N No. 22 AN - 15 Teléfono 6601380 de Cali.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.-
ENTREGA MATERIAL.**

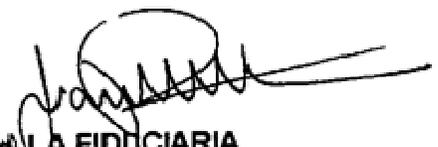
Una vez se realice a favor del Fideicomiso, la transferencia del inmueble sobre el cual se construirá la Etapa I del proyecto inmobiliario **POBLADO CAMPESTRE**, **LA FIDUCIARIA** realizará la entrega material del predio mencionado al **FIDEICOMITENTES CONSTITUYENTE**, con el fin de que éste lleve a cabo el proyecto de construcción que será administrado por **LA FIDUCIARIA** en virtud del presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA.- INDEPENDENCIA TRIBUTARIA.

Las partes manifiestan que las respectivas obligaciones tributarias del **FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**, **LA FIDUCIARIA**, **EL FIDEICOMISO** y **DEL BENEFICIARIO**, continúan siendo independientes entre sí y por lo tanto cada uno responderá por ellas en forma directa ante la Administración de Impuestos Nacionales. En consecuencia **LA FIDUCIARIA** no adquiere compromiso alguno para con **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE**, respecto a su obligación Tributaria relacionada con el impuesto de renta y complementarios, ni respecto de cualquiera otra obligación fiscal.

Para constancia de lo anterior, el presente documento se firma en la ciudad de Santiago de Cali, el día veinticinco (25) de Septiembre de mil novecientos noventa y cinco (1.995), en tres (3) ejemplares del mismo tenor, uno para cada una de las partes.


EL FIDEICOMITENTE
DANILO ENRIQUE RODRÍGUEZ C.
REPRESENTANTE LEGAL
ARQUITECTURA CONSTRUCCIONES
Y URBANIZACIONES ARKUS LTDA


LA FIDUCIARIA
FIDUCIARIA FES S.A. "FIDUFES"
JUAN CARLOS HENAO RAMOS
ADMINISTRADORA FIDUCIARIA
FIDEICOMISO FG-100 GONZÁLEZ
VILLA-FIDUFES

Fiducia.pob/mbv/29/09/95

Asunto: RV: NOTIFICACION PERSONAL ELECTRONICA

De: JUAN GUILLEMO AGUILAR FRANCO //// /// <correoseguro@e-entrega.co>

Enviado el: martes, 28 de febrero de 2023 1:12 p. m.

Para: Notificaciones Judiciales <notijudicial@accion.co>

Asunto: NOTIFICACION PERSONAL ELECTRONICA

Señor(a)

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA

Reciba un cordial saludo:

Usted ha recibido un correo electrónico seguro y certificado de parte de **JUAN GUILLEMO AGUILAR FRANCO //// ///**, quien ha depositado su confianza en el servicio de correo electrónico certificado de e-entrega para hacer efectiva y oportuna la entrega de la presente notificación electrónica.

Con la recepción del presente mensaje de datos se entiende que el destinatario ha sido notificado para todos los efectos según las normas aplicables vigentes, especialmente los artículos 12 y 20 la Ley 527 de 1999 y sus normas reglamentarias.

Nota: Para leer el **contenido del mensaje** recibido, usted debe **hacer click** en el enlace que se muestra a continuación:



[Ver contenido del correo electrónico](#)

[Enviado por JUAN GUILLEMO AGUILAR FRANCO //// ///](#)

Correo seguro y certificado.

Copyright © 2023

Servientrega S. A..

Todos los derechos reservados.

[¿No desea recibir más correos certificados?](#)

IMPORTANTE: Por favor no responder este mensaje, este servicio es únicamente para notificación electrónica.



FIDUFES

Fiduciaria FES S.A.

NIT 800 195 413 - 6

**ADICION AL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE
DE CARÁCTER INMOBILIARIO A PRECIO FIJO
FI-016**

En la ciudad de Santiago de Cali, Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia, a los siete(7) días del mes de Diciembre de Mil Novecientos Noventa y cinco (1995), se reunieron de una parte, el doctor **GABRIEL SUAREZ LOPEZ**, varón, mayor de edad, vecino de esta ciudad e identificado con la cédula de ciudadanía No. 16'613.089 de Cali (V), en calidad de Representante Legal de la **SOCIEDAD FIDUCIARIA FES S.A.** sociedad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No.1376, de febrero 19 de 1992, otorgada en la Notaría Décima del Circulo de Cali, registrada en la Cámara de Comercio de Cali, el dos (2) de Marzo de 1.992, bajo el número 502027 del Libro IX, reformada mediante la escritura pública número 694 del dos (2) de Marzo de 1.993, debidamente registrada en la Cámara de Comercio de Cali, con matrícula mercantil No.307-575-4, autorizada para funcionar mediante la Resolución No.1017 del diecinueve (19) de Marzo de 1992 expedida por la Superintendencia Bancaria, todo lo cual consta en el respectivo certificado de constitución y gerencia expedido por la Cámara de Comercio de Cali y en el certificado de existencia y representación legal, expedido por la Superintendencia Bancaria, documentos que se anexan a este documento, que en adelante se denominará **LA FIDUCIARIA**, y de otra parte, el señor **DANILO ENRIQUE RODRÍGUEZ CABALLERO**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 14.439.574 expedida en Cali, quien obra en el presente acto en su carácter de Representante Legal de la sociedad **ARQUITECTURA, CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES ARKUS LTDA.**, sociedad con domicilio en esta ciudad, constituida mediante Escritura Pública No. 2.303 del 17 de Octubre de 1986 otorgada en la Notaría Cuarta de Cali y debidamente autorizado para celebrar este contrato según Acta de Junta Directiva No. 129 del 19 de Diciembre de 1.994, sociedad que en el texto y para efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE CONSTITUYENTE** y manifestaron que por medio del presente documento **ADICIONAN** el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Caracter Inmobiliario a precio fijo celebrado mediante documento privado de fecha veinticinco (25) de Septiembre de 1995, al tenor de las siguientes cláusulas :

CLÁUSULA PRIMERA: CUESTIONES PRELIMINARES

1. La **SOCIEDAD ARQUITECTURA, CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES ARKUS LTDA** en calidad de Fideicomitente Constituyente, celebró mediante documento privado de fecha veinticinco (25) de Septiembre de 1995, Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Caracter Inmobiliario a Precio Fijo con la Fiduciaria Fes S.A y realizó la transferencia de los siguientes bienes muebles :

Oficina Principal: Avenida 8N N° 22AN - 15 P.B.X.: 660 1380 Fax: 6616286 - 6516278 A.A. 4886 Cali - Colombia

Calle 79 No. 10 - 80 Teléfonos: 6212152 - 6212162 - 6212172 - 6212182 - 6212192 Fax: 6103616 A.A.:240619 Santafé de Bogotá D.C. - Colombia

Carrera 43 A No. 1A Sur - 108 Piso 1 Teléfonos: 2662295 - 2683495 Fax: 3113450 A.A. 075969 Medellín - Colombia



FIDUFES

Fiduciaria FES S.A.

NIT 800 155 413 - 6

- Licencia de Construcción aprobada, pagada y vigente.
- Licencia de Impacto Ambiental expedida por la CVC.
- Planos y Diseños Urbanísticos.
- Planos y diseños arquitectónicos definitivos.
- Estudio de Suelos y recomendaciones de cimentación.
- Diseño Estructural.
- Diseño eléctrico
- Diseño hidráulico y sanitario
- Presupuesto de obra y análisis de precios unitarios definitivos
- Especificaciones de acabados
- Programa de obra.
- Proyecto de división, planos de alinderamiento y minuta del Reglamento de Propiedad Horizontal, si se requiere.
- Permiso de venta.

Con estos bienes se constituyó el Fideicomiso Inmobiliario **FI-016 POBLADO CAMPESTRE** cuyo objeto es la administración de los recursos aportados por los FIDEICOMITENTE ADHERENTES destinados para la construcción de la primera etapa del proyecto inmobiliario denominado POBLADO CAMPESTRE ubicado en el Municipio de Candelaria (V).

2. El Fideicomiso FG-100 administrado por la **SOCIEDAD FIDUCIARIA FES S.A.**, en virtud del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de garantía constituido mediante la escritura pública número 631 del quince (15) de Marzo de 1995, otorgada en la Notaría Quinta de Cali, transfirió a título de venta al Fideicomiso Inmobiliario **FI-016** tres(3) lotes de terreno determinados como Lote para vivienda de la Etapa I, Lote para Comercio Etapa I, Lote para Recreación Etapa I, en donde se adelanta la primera etapa del proyecto POBLADO CAMPESTRE. Los linderos especiales de cada uno de los lotes que constituyen la Etapa I son los siguientes:

1).- **LOTE PARA VIVIENDA DE LA ETAPA I:** - Con área de 149.397,20 metros cuadrados, conformado por el polígono irregular 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 69, 71, 70, 8; cuyos linderos son los siguientes: Partiendo del punto 8 del plano que mediante el presente acto se protocoliza, localizado en el extremo nor-oriental del predio en dirección sur-occidental, hasta encontrar el punto 14 en una distancia de 365.83 mts lineales pasando por los puntos 9,10,11,12 y 13, colindando con predio de, Zanjón Tortugas al medio. Del punto 14, en dirección oriente-occidente en línea recta hasta encontrar el punto 69, en una distancia de 343.72 mts lineales, colindando con predio del señor GONZÁLEZ ROMERO; del punto 69 al punto 71, en dirección Sur-Norte, en distancia de 372.02 metros lineales, colindando con el lote denominado ETAPA 2; del punto 71 al punto 70 en dirección Occidente - Oriente, en una distancia de 417.06

Oficina Principal: Avenida 8N N° 22AN - 15 P.B.X.: 6601380 Fax: 6616286 - 6616278 A.A. 4886 Cali - Colombia

Calle 79 No. 10 - 80 Teléfonos: 6212152 - 6212152 - 6212172 - 6212182 - 6212192 Fax: 6109616 A.A.:240619 Santafé de Bogotá D.C. - Colombia

Carrera 43 A No. 1A Sur - 108 Piso 1 Teléfonos: 2662296 - 2683495 Fax: 3113450 A.A. 075969 Medellín - Colombia



NIT. 800.165.413

metros lineales, colindando con el lote denominado ZONA COMERCIAL; del punto del punto 70 al punto 8 inicial, en dirección Occidente - Suroriente, en una distancia de 60.84 metros lineales, colindando con la Carretera CALI - CANDELARIA. Este inmueble se encuentra registrado al Folio de Matrícula Inmobiliaria Número 378-0093977 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira.

2) LOTE PARA COMERCIO ETAPA I: con un área de 13.972 metros cuadrados y conformado por el polígono irregular 2, 2A, 8A, 8' y 2, cuyos linderos son los siguientes: **NORTE:** del punto 2 al punto 2A en línea recta y una longitud de 70 metros lineales con la Vía Cali-Candelaria. **ORIENTE:** del punto 2A al punto 8A en línea recta y una longitud de 145 metros lineales con la zona comercial de las etapas II y III del mismo proyecto urbanístico. **SUR:** del punto 8A al punto 8' en línea recta y una distancia de 137 metros lineales con la Etapa I del mismo proyecto. **OCIDENTE:** del punto 8 al punto 2 en línea quebrada y una longitud de 194 metros lineales con la Etapa III del mismo proyecto. Este inmueble se encuentra registrado al Folio de Matrícula Inmobiliaria número 378-0093980 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira.

3) LOTE PARA RECREACIÓN ETAPA I: con un área de 10.777 metros cuadrados conformada por el polígono irregular 21A, 22, 23, 24, 25, 25A y 21A, cuyos linderos son los siguientes: **NORTE:** del punto 22 al punto 25 en línea quebrada pasando por puntos 23 y 24 con una longitud de 209 metros lineales con predio de la firma GÓMEZ MEZA. **ORIENTE:** del punto 25 al punto 25A en línea recta y con una longitud de 70 metros lineales con la Etapa II del mismo proyecto urbanístico. **SUR:** del punto 25A al punto 21A en línea recta y con una longitud de 190 metros lineales con la zona recreacional correspondiente a las Etapas II y III. **OCIDENTE:** del punto 21A al punto 22 en línea recta y con una longitud de 85 metros lineales con el Río Cauca. Este inmueble se encuentra registrado al Folio de Matrícula Inmobiliaria número 378-0093983 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira.

CLÁUSULA SEGUNDA.- ADICION : Por medio del presente documento las partes de común acuerdo ADICIONAN el contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Caracter Inmobiliario a precio Fijo con el esquema de Fiducia en Garantía, con la finalidad de que los bienes transferidos a LA FIDUCIARIA sobre los cuales se adelanta la construcción de la Primera Etapa del proyecto Inmobiliario denominado POBLADO CAMPESTRE, garanticen y sirvan de fuente de pago de las obligaciones que EL FIDEICOMITENTE o el FIDEICOMISO adquiera frente al BENEFICIARIO o BENEFICIARIOS del presente contrato, de manera que cuando se presenten las condiciones que se describen más adelante, LA FIDUCIARIA proceda a la venta de dichos bienes y a aplicar las sumas producto de la enajenación de los mismos, al pago de las obligaciones garantizadas por la presente fiducia mercantil o surgida la imposibilidad de efectuar la venta, transfiera al BENEFICIARIO o a los BENEFICIARIOS



FIDUFES

Fiduciaria FES S.A.

NIT 800 155 413 - 8

los bienes en dación en pago, todo lo anterior siguiendo los procedimientos establecidos en este contrato.

PARAGRAFO III.- Para efectos del valor del bien o los bienes del fideicomiso que garantizan las obligaciones de que trata la cláusula segunda, las partes intervinientes en el presente contrato, lo fijan de acuerdo con avalúos realizados por firmas inscritas en el Registro Nacional de Avaluadores.

La FIDUCIARIA en cuanto no es firma evaluadora no se hace responsable de la determinación del valor comercial del inmueble, ni garantiza dicho valor por cuanto el anterior avalúo o los que en el futuro se realicen provienen de firmas especializadas en la materia.

CLÁUSULA TERCERA: REGLAS SOBRE COBERTURA DE LOS CRÉDITOS GARANTIZADOS.- El valor de los bienes fideicomitados estará determinado con base en avalúos realizados por firmas o personas reconocidas como expertas en la materia, según la naturaleza del bien o bienes y de acuerdo con las demás características tales como ubicación, destinación y cualquier otro factor que afecte su comercialización.

El valor de todas las obligaciones garantizadas con el patrimonio autónomo no excederá del setenta por ciento (70%) del valor comercial del bien o de los bienes del patrimonio autónomo. Se entiende por obligación garantizada el valor del capital del crédito o prestación a cargo del Fideicomitente que se ampara con el presente fideicomiso.

Con cargo al fideicomiso se expedirán los correspondientes certificados de garantía con los cuales se garantizará cada obligación hasta por el monto total que en el respectivo certificado se consigne. En virtud de esta regla y en el evento de hacerse efectiva la garantía, se liquidará la respectiva obligación tanto por saldos de capital, como por intereses del plazo o remuneratorios, pero solo se pagarán estos conceptos hasta concurrencia de la suma garantizada, de modo que en caso de que aquel resultado exceda el monto garantizado no hay lugar a pagar esa diferencia al BENEFICIARIO, salvo que se den las condiciones que se establecen en la cláusula siguiente.

PARAGRAFO.- Cada vez que la FIDUCIARIA vaya a expedir un certificado de garantía deberá establecer previamente la suficiencia de la cobertura de la garantía representada en el patrimonio autónomo para cubrir tanto las obligaciones garantizadas ya existentes, como las que se vayan a garantizar.

Para el efecto, LA FIDUCIARIA tomará como base hasta el 70% del valor comercial del bien o bienes fideicomitados. La FIDUCIARIA podrá disponer periódicamente la realización de avalúos o valuaciones acordes con la naturaleza del bien o de los bienes, que le

Oficina Principal: Avenida 8N N° 22AN - 15 P.B.X.: 6601380 Fax: 6616286 - 6616278 A.A. 4886 Cali - Colombia

Calle 79 No. 10 - 80 Teléfonos: 6212152 - 6212162 - 6212172 - 6212182 - 6212192 Fax: 6103616 A.A. 240619 Santafé de Bogotá D.C. - Colombia

Carrera 43 A No. 1A Sur - 108 Piso 1 Teléfonos: 2652296 - 2683495 Fax: 3113450 A.A. 075989 Medellín - Colombia



Fiduciaria FES S.A.

NIT 800.165.413-6

permitán determinar el valor real del fideicomiso, avalúos que serán pagados por EL FIDEICOMITENTE.

CLAUSULA CUARTA. SALDOS NO CUBIERTOS .- Si al momento de hacerse efectiva la garantía resultare que la liquidación de alguna de las obligaciones excediere el monto hasta el cual se garantizó la obligación según el certificado de garantía, se procederá así:

1).- Si después de canceladas todas las obligaciones garantizadas con el fideicomiso hasta los montos correspondientes, llegare a resultar que existe un excedente, esto es, hay una diferencia entre el valor de la venta del bien fideicomitado y el valor de las obligaciones garantizadas, éste excedente se destinará a cubrir el saldo insoluto de la obligación que no hubiere sido satisfecha en su totalidad por sobrepasar el monto máximo establecido en el certificado de garantía.

2).- Si son varios los saldos de las obligaciones que excedieren los valores determinados en los certificados de garantía y el excedente obtenido no fuere suficiente para satisfacer la suma total de esos saldos, LA FIDUCIARIA procederá a pagar a cada acreedor el valor insoluto de esa obligaciones en proporción a los saldos que existieren a favor de cada acreedor.

3).- Si al final del proceso previsto en esta cláusula sobren recursos provenientes de la venta, éstos se entregarán al Beneficiario previa deducción de los gastos o costos que se hubieren causado, y por tanto, solo en ese momento el FIDEICOMITENTE tendrá los derechos de un BENEFICIARIO.

CLÁUSULA QUINTA.- CONDICIONES DE VINCULACIÓN DE OBLIGACIONES A LA GARANTÍA. EL FIDEICOMITENTE podrá vincular OBLIGACIONES con uno o más acreedores, para ser garantizadas con el fideicomiso en los términos previstos en éste contrato, siempre que:

1).- EL FIDEICOMITENTE entregue a LA FIDUCIARIA la correspondiente solicitud, suscrita por EL FIDEICOMITENTE con su firma o la del representante legal si se trata de una persona jurídica adjuntando certificado de Cámara de Comercio.

2).- Las obligaciones garantizadas estén a cargo del FIDEICOMITENTE. Es obligación del FIDEICOMITENTE remitir fotocopia del documento donde consta la obligación o crédito que se está garantizando.

Se entenderá que las obligaciones a ser amparadas por éste contrato están sujetas a la anticipación del plazo de su vencimiento cuando el deudor incumpla cualquiera de las obligaciones que estén garantizadas con el presente contrato de Fiducia Mercantil.

PARAGRAFO.-La Fiduciaria queda facultada para rechazar cualquier vinculación de una obligación cuando la considere improcedente o inconveniente, y en tal evento se abstendrá de expedir el correspondiente certificado de garantía.

Oficina Principal: Avenida 8N N° 22AN - 15 P.B.X.: 6601380 Fax: 6616286 - 6616278 A.A. 4886 Cali - Colombia

Calle 79 No. 10 - 80 Teléfonos: 6212152 - 6212162 - 6212172 - 6212182 - 6212192 Fax: 6103516 A.A. 240819 Santafé de Bogotá D.C. - Colombia

Carrera 43 A No. 1A Sur - 108 Piso 1 Teléfonos: 2662296 - 2663495 Fax: 3113450 A.A. 075969 Medellín - Colombia



CLÁUSULA SEXTA.- EXPEDICIÓN DE CERTIFICADOS DE GARANTÍA: Cuando se tengan cumplidos los requisitos contemplados en la cláusula anterior la FIDUCIARIA expedirá un certificado de garantía con destino al acreedor. En dicho certificado constará, por lo menos, la naturaleza de la garantía, número, fecha y Notaría de la presente escritura pública / o del documento privado/, según el caso, nombre e identificación del ACREEDOR garantizado y la cuantía del certificado que en todos los casos será como mínimo equivalente al 130% del valor de la obligación garantizada. Cuando el ACREEDOR o potencial BENEFICIARIO de la garantía recibe el correspondiente certificado, está aceptando todos los términos y condiciones que se establecen en el presente contrato de Fiducia Mercantil de Garantía, así como los avalúos realizados sobre los bienes fideicomitidos, hecho que igualmente se anotará en los certificados de garantía para su conocimiento y aceptación. El texto del presente contrato está a disposición de los ACREEDORES en las oficinas de la FIDUCIARIA.

CLÁUSULA SEPTIMA.- CONDICIONES PARA HACER EFECTIVA LA GARANTÍA: El ACREEDOR que al vencimiento del término estipulado con el FIDEICOMITENTE en el respectivo documento de crédito no hubiere recibido el pago de una cualquiera de las cuotas por capital o por intereses o por ambos conceptos, correspondiente a alguna de las obligaciones garantizadas con la presente Fiducia mercantil, deberá notificarlo por escrito a la FIDUCIARIA. El incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE de una de las cuotas dará lugar a la exigibilidad de la totalidad de la respectiva obligación garantizada con el fideicomiso y dará lugar también a iniciar el procedimiento de venta del bien o de los bienes fideicomitidos previsto en este contrato. El ACREEDOR o, todos los ACREEDORES en el caso de que sean varios los ACREEDORES, podrán consentir o aceptar por escrito que el fideicomiso continúe con el producto de la venta que exceda del valor total de la obligación vencida y cancelada con tales recursos.

Si existen varios bienes fideicomitidos o si la naturaleza del bien lo permite, la FIDUCIARIA podrá disponer la venta de uno de ellos o el desenglobe de un bien para su venta parcial, siempre y cuando todos los ACREEDORES del fideicomiso lo acepten .

CLÁUSULA OCTAVA.- PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DEL FIDEICOMITENTE. En caso de que se presente un incumplimiento del FIDEICOMITENTE frente a alguna de las obligaciones garantizadas con el fideicomiso, se seguirá el siguiente procedimiento :

- 1).- Cuando la FIDUCIARIA reciba del ACREEDOR el aviso escrito acerca del incumplimiento de alguna de las obligaciones del FIDEICOMITENTE garantizadas con el fideicomiso, solicitará al FIDEICOMITENTE, en carta dirigida a la dirección registrada del mismo, que dentro de un plazo de diez (10) días corrientes, contados a partir de la fecha de envío de la comunicación, le acredite el pago mediante la exhibición y entrega del título cancelado o del recibo o documento idóneo para comprobar el pago, o en defecto de ello, proceda a cancelar el valor de las obligaciones en mora por capital e intereses.



FIDUFES

Fiduciaria FES S.A.

NIT 800 155 113-8

2).- Transcurridos los diez (10) días de que trata el numeral anterior, sin que EL FIDEICOMITENTE hubiere realizado o acreditado el pago, la FIDUCIARIA procederá a iniciar las diligencias y trámites tendientes a lograr la venta de los bienes fideicomitidos y con su producto proceder a cancelar obligaciones garantizadas con el fideicomiso así:

a) La FIDUCIARIA obtendrá un avalúo comercial de los bienes a través de una firma reconocida en el ramo e inscrita en la Lonja de Propiedad Raíz, copia del cual remitirá al FIDEICOMITENTE para su conocimiento.

b) LA FIDUCIARIA publicará por lo menos un aviso en un diario de amplia circulación nacional en el que de cuenta de la oferta de venta de los bienes fideicomitidos y sin perjuicio de lo anterior, podrá ella misma o mediante la contratación de terceros, promover su venta. La venta se efectuará por lo menos por un valor equivalente al cien por ciento (100%) del valor del bien o bienes establecido en el avalúo.

c) Si cumplido el trámite anterior han transcurrido treinta (30) días corrientes siguientes a la fecha en que se publicó el aviso, y LA FIDUCIARIA no hubiere recibido oferta que iguale o supere el valor de venta de los bienes fideicomitidos, la FIDUCIARIA modificará el valor de la oferta, disminuyéndolo en un diez por ciento (10%), y continuará la promoción de la venta del bien o bienes durante treinta (30) días corrientes más, luego de los cuales, en caso de no lograrse la venta efectuará otra oferta por un valor equivalente al 80% del avalúo comercial del bien, y si transcurridos otros treinta (30) días corrientes después de la publicación correspondiente no fuera posible su venta se ofrecerá nuevamente por un valor equivalente al 70% del avalúo.

CLAUSULA NOVENA. VENTA DE LOS BIENES FIDEICOMITIDOS-Si se presenta una propuesta de compra que cumpla con las condiciones de la última publicación de la oferta de venta, LA FIDUCIARIA procederá a la venta del bien.

Si son varias las ofertas que cumplan con las condiciones de la oferta la FIDUCIARIA enviará a cada uno de los proponentes comunicación escrita, en la cual fijará un término único y final para que envíen su propuesta formal y completa en sobre cerrado dirigido a la FIDUCIARIA, y fijará lugar, fecha y hora, con el fin de que los posibles compradores concurren si es su deseo y en presencia de ellos se abran los sobres enviados y se discutan las propuestas. No se aceptarán propuestas complementarias o adicionales, a las enviadas en sobres cerrados. A esta diligencia también podrán asistir los BENEFICIARIOS

La Fiduciaria escogerá posteriormente la oferta que a su criterio presente mejores condiciones. En caso de presentarse dos o más ofertas exactamente iguales, LA FIDUCIARIA aceptará aquella que haya sido recibida primero en el tiempo.

El FIDEICOMITENTE podrá cancelar sus acreencias en cualquiera de las etapas del procedimiento de venta, siempre y cuando aún no se hubiere aceptado oferta alguna. En todo caso, el procedimiento de venta solo se suspenderá cuando EL FIDEICOMITENTE realice el pago efectivo de la obligación garantizada que se encuentre en mora.

Oficina Principal: Avenida 8N N° 22AN - 15 P.B.X.: 6601380 Fax: 6616286 - 6616276 A.A. 4886 Cali - Colombia

Calle 79 No. 10 - 80 Teléfonos: 6212152 - 6212162 - 6212172 - 6212182 - 6212192 Fax: 6103516 A.A. 240619 Santafé de Bogotá D.C. - Colombia

Carrera 43 A No. 1A Sur - 106 Piso 1 Teléfonos: 2662298 - 2693495 Fax: 3113450 A.A. 075969 Medellín - Colombia



FIDUFES

Fiduciaria FES S.A.

NIT 800155-413 - G

CLÁUSULA DÉCIMA: DACIÓN EN PAGO.- Si después de surtido el trámite previsto en las cláusulas anteriores no se hubiere vendido el bien, LA FIDUCIARIA ofrecerá el bien o los bienes, por escrito, al **BENEFICIARIO** o **BENEFICIARIOS** a título de dación en pago. Si son varios los **BENEFICIARIOS**, el bien o los bienes se transferirán a todos ellos en común y proindiviso en porcentajes iguales a la participación porcentual de los créditos de cada uno de ellos en el total de las obligaciones garantizadas. Por virtud de este mecanismo no hay lugar a entrega de remanentes o participaciones en el bien al **FIDEICOMITENTE**. Llegado el momento de acudir a la dación en pago y hasta tanto ésta no se otorgue la **FIDUCIARIA** podrá recibir y aceptar ofertas de compra del bien o bienes, siempre y cuando el valor de ellas no sea inferior al 70% del avalúo del bien o bienes fideicomitados.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: RESPONSABILIDAD ESPECIAL DEL FIDEICOMITENTE. EL **FIDEICOMITENTE** declara expresamente y bajo la gravedad del juramento, que los bienes de que dispone en el momento de la constitución de esta Fiducia, aparte de los que conforman el objeto de la misma, son suficientes para atender la totalidad de las obligaciones contraídas por el mismo, incluyendo sus accesorios, con anterioridad a la fecha de la celebración del presente contrato. Así mismo, manifiesta EL **FIDEICOMITENTE** que con la constitución de esta Fiducia no se produce un desequilibrio en su patrimonio que le impida satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en cuanto como se dijo, posee otros bienes que son suficientes para atender dichos créditos. También garantizará EL **FIDEICOMITENTE** que la presente Fiducia no tiene como causa, ni produce como efecto, la defraudación de derechos de terceros por la disminución de la prenda general de sus acreedores y, sin perjuicio de la responsabilidad penal del caso, se comprometen a responder civilmente por las consecuencias de la inexactitud o reticencia de las declaraciones contenidas en esta cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- DETERMINACIÓN DE LOS BENEFICIARIOS. Por medio del presente documento se modifica la cláusula octava del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Caracter Inmobiliario a Precio Fijo en el sentido de determinar que también podrán ser **BENEFICIARIOS** del Fideicomiso los **ACREEDORES GARANTIZADOS** a los cuales se les haya expedido sus correspondientes certificados de garantía, cuando se acredite la existencia de la obligación correspondiente por parte del acreedor y se reporte y verifique el incumplimiento de la obligación garantizada. Podrán ser **BENEFICIARIOS** del presente fideicomiso únicamente las entidades financieras debidamente constituidas y autorizadas para funcionar.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA.- DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE: 1) Solicitar a la **FIDUCIARIA** la expedición de certificados de garantía para amparar obligaciones hasta por un valor equivalente al **SETENTA POR CIENTO (70%)** del avalúo comercial del bien fideicomitado; 2) Solicitar la remoción de LA **FIDUCIARIA**, cuando se den las causales

Oficina Principal: Avenida 8N N° 22AN - 15 P.B.X.: 6601380 Fax: 6616286 - 6616278 A.A. 4886 Cali - Colombia

Calle 79 No. 10 - 80 Teléfonos: 6212152 - 6212152 - 6212172 - 6212182 - 6212192 Fax: 6103616 A.A. 240619 Santafé de Bogotá D.C. - Colombia

Carrera 43 A No. 1A Sur - 108 Piso 1 Teléfonos: 2652296 - 2683495 Fax: 3113450 A.A. 075989 Medellín - Colombia



NIT 800155413-6

previstas en el artículo 1.239 del Código de Comercio con el voto afirmativo de todos los acreedores de las obligaciones vinculadas a éste contrato 3) Obtener la devolución de los bienes al extinguirse el negocio fiduciario, cuando no hubiere ocurrido la ejecución de la garantía o recibir el remante cuando lo hubiere en la venta del bien y en los términos del presente contrato. 4) Exigir rendición de cuentas. 5) Ejercer la acción de responsabilidad contra la FIDUCIARIA. 6) Los demás estipulados en el presente contrato o previstos en la ley.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA.- OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE: Por medio del presente documento las partes de común acuerdo modifican la cláusula Quinta del contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Caracter Inmobiliario a precio Fijo con el fin de adicionar las siguientes obligaciones a cargo del FIDEICOMITENTE que asume en desarrollo del objeto del contrato :

- 1-) Proveer a LA FIDUCIARIA de los recursos suficientes para la administración del fideicomiso y el mantenimiento del bien o de los bienes, de manera que ellos puedan contar con las condiciones jurídicas de libertad y enajenabilidad, tal como pagos de impuestos, contribuciones, valorización, tasas, avalúos, conservación, mantenimiento, seguros y cualquier otro que tienda a este fin. La mora en el suministro de dichos recursos generará a cargo del FIDEICOMITENTE intereses de mora a la tasa máxima legalmente permitida;
- 2-) Verificar los informes periódicos presentados por LA FIDUCIARIA. Pasados quince (15) días de la presentación de los informes sin que hubiese manifestado objeción alguna, se entenderá que ha impartido aprobación a los mismos;
- 3-) Reponer los bienes fideicomitados ante circunstancias de deterioro, destrucción, obsolescencia, sustracción, de manera que no se desmejore la garantía, y en general, tomar cauciones o seguridades a favor del patrimonio autónomo;
- 4-) Atender las solicitudes que le presente LA FIDUCIARIA durante el desarrollo del presente contrato;
- 5) Reportar por escrito a LA FIDUCIARIA las obras y mejoras que realice en el predio.
- 6) Remitir a la FIDUCIARIA fotocopia de los documentos donde consten las obligaciones con los ACREEDORES, garantizadas con el fideicomiso. 7) Informar a la FIDUCIARIA la ocurrencia de eventos que comprometan su solvencia y liquidez patrimonial o la imposibilidad de seguir desarrollando sus negocios en forma normal, tales como: a) Estar inmerso EL FIDEICOMITENTE en alguna de las causales de disolución de la sociedad señaladas en la ley o en los estatutos, si es del caso; b) Imposibilidad de pagar el resto de las obligaciones no garantizadas por el Fideicomiso; c) Incumplimiento de las obligaciones garantizadas con el Fideicomiso; d) Iniciación de procesos ejecutivos en contra del FIDEICOMITENTE, así como la ocurrencia de cualquier embargo o secuestro de que sean objeto los bienes del FIDEICOMITENTE; e) Ser convocado a concordato preventivo o declarada su quiebra; 8-) Suscribir los pagarés o documentos que le solicite LA FIDUCIARIA como administradora del Fideicomiso para respaldar sus obligaciones con el fideicomiso; 9) Responder por el saneamiento por evicción y vicios redhibitorios de los



NIT 800.155.413-46

bienes fideicomitidos conforme a la Ley y el presente contrato; 10-) Presentar con el lleno de los requisitos establecidos en el presente contrato las solicitudes de certificados de garantía; 11-) Pagar la remuneración de la FIDUCIARIA; 12-) Asegurar contra cualquier riesgo los bienes fideicomitidos con una compañía de seguros legalmente establecida en el país cuyo beneficiario sea LA FIDUCIARIA como administradora del patrimonio autónomo, durante el término de duración del presente contrato. En caso de que EL FIDEICOMITENTE no cumpla con esta obligación, LA FIDUCIARIA podrá contratar la póliza respectiva con cargo al FIDEICOMITENTE o a los recursos del Fideicomiso y si el FIDEICOMITENTE se negare a pagar el importe de la misma, será causal de terminación de este contrato o podrá la FIDUCIARIA abstenerse de expedir certificados de garantía; y 13) Todas las demás necesarias consagradas en el presente contrato y para el desarrollo del objeto del mismo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.- DERECHOS DE LOS ACREEDORES GARANTIZADOS:

Los acreedores o beneficiarios del presente contrato tendrán los siguientes derechos: 1-) Avisar a la FIDUCIARIA acerca del incumplimiento del FIDEICOMITENTE y exigir que se desarrollen los mecanismos previstos tendientes a hacer efectiva la garantía constituida, en los términos y bajo las condiciones establecidos en este contrato. 2-) Recibir de la FIDUCIARIA una rendición de cuentas con la periodicidad que la ley o la Superintendencia Bancaria imponga 3-) Recibir el pago de los créditos a su favor cuando se produzca la enajenación del bien o de los bienes fideicomitidos, bajo las condiciones, términos y proporción que correspondan, según lo previsto en este contrato. 4-) Oponerse a toda medida preventiva o de ejecución tomada contra los bienes dados en Fiducia 5-) Los demás derechos que la ley o el presente contrato le otorgan.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.- DERECHOS DE LA FIDUCIARIA: 1-) Recibir la remuneración pactada, la cual podrá ser descontada de los activos del Fideicomiso al momento de su liquidación con prelación de las demás acreencias del fideicomiso, en caso de no ser pagados por EL FIDEICOMITENTE. Esta facultad no impide que la FIDUCIARIA pueda ejercer acciones de cobro extrajudicial o judicialmente contra el FIDEICOMITENTE 2-) Dar por terminado de común acuerdo con EL FIDEICOMITENTE el presente contrato siempre que previamente se dejen a salvo los derechos de terceros. 3-) Renunciar a su gestión en los siguientes casos: a.- Cuando se den las circunstancias previstas en el artículo 1.232 del Código de Comercio; b.- Cuando el FIDEICOMITENTE no cumpla con su obligación de mantener los bienes fideicomitidos asegurados y se niegue a pagar el valor de la prima del seguro que debe amparar los bienes fideicomitidos; c.- Cuando se haya presentado falsedad en los documentos aportados para el estudio de títulos o para la obtención de créditos, por parte del Fideicomitente; d.- Cuando conozca algunas de las conductas u operaciones consideradas como sospechosas, de acuerdo con lo dispuesto por el Decreto 1872 de 1.992; e.- Por la mora en el pago de la comisión fiduciaria; f.- Por el almacenamiento de explosivos o cualquier otra sustancia o material que atente contra la integridad del bien fideicomitado; g.- Por darle EL FIDEICOMITENTE una

Oficina Principal: Avenida 8N Nº 22AN - 15 P.B.X.: 6601380 Fax: 6616296 - 6616278 A.A. 4896 Cali - Colombia

Calle 79 No. 10 - 80 Teléfonos: 6212152 - 6212162 - 6212172 - 6212182 - 6212192 Fax: 6103616 A.A. 240619 Santafé de Bogotá D.C. - Colombia

Carrera 43 A No. 1A Sur - 108 Piso 1 Teléfonos: 2662295 - 2693495 Fax: 3113450 A.A. 075989 Medellín - Colombia



FIDUFES

Fiduciaria FES S.A.

NIT 800.155.413-6

destinación al bien o bienes fideicomitidos diferente a la del uso normal; h- Porque LA FIDUCIARIA considere inconveniente, inseguro o perjudicial expedir más certificados de garantía o continuar con el fideicomiso constituido.; i.- Por la falta de recursos del Fideicomiso o del FIDEICOMITENTE para la cancelación de impuestos, tasas, contribuciones; así como la falta de recursos para la administración, conservación y avalúo de los bienes y la remuneración de LA FIDUCIARIA. j.- Cuando existieren condiciones que no ofrezcan seguridad al negocio o considere que hay operaciones solicitadas por el fideicomitente que no son compatibles con la función de garantía del fideicomiso; y k.- Por las demás causales legales o previstas en este contrato. 4-) Los demás derechos y facultades consagradas en la ley o en el presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA.- OBLIGACIONES DE LOS ACREEDORES.- Los ACREEDORES del FIDEICOMITENTE cuyos créditos estén garantizados con el fideicomiso tendrán una vez otorgado el certificado de garantía las siguientes obligaciones: 1-) Aceptar todas las condiciones de la garantía otorgada por EL FIDEICOMITENTE, contenidas en este contrato, aceptación que se presume con el recibo del certificado de garantía correspondiente, en el cual igualmente se hace manifestación expresa de esta circunstancia. 2-) Informar del incumplimiento de la obligación por parte del FIDEICOMITENTE. 3-) Devolver a la FIDUCIARIA los certificados de garantía dentro de los tres (3) días siguientes a la cancelación de la obligación garantizada correspondiente. 4-) Aceptar a título de dación en pago, en la proporción que le corresponda, los bienes que conforman el fideicomiso cuando se hubiere agotado el procedimiento de venta y no se hubieren presentado ofertas para su compra, de conformidad con lo dispuesto en este contrato. 5-) Las demás previstas en el presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA.- OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA. Las partes de común acuerdo modifican la cláusula cuarta del Contrato de Fiducia Mercantil irrevocable de Caracter Inmobiliario a precio Fijo en el sentido de adicionar las siguientes obligaciones a cargo de la Fiduciaria en desarrollo del contrato :1-) Realizar todos los actos necesarios para el cumplimiento de este contrato. 2-) Mantener los bienes que se transfieren con ocasión de este contrato separados de los propios y de los que conforman otros negocios fiduciaros. 3-) Verificar que los bienes estén cubiertos por pólizas de seguros y al día por concepto de pago de impuestos. 4-) Expedir los certificados de garantía a favor de los acreedores registrados 5-) Llevar el registro de los certificados de garantía 6-) Efectuar a favor de LOS BENEFICIARIOS el pago de las obligaciones reconocidas y registradas por LA FIDUCIARIA ante el cumplimiento de las condiciones de exigibilidad de la garantía y una vez efectuada la venta de los bienes fideicomitidos de conformidad con lo estipulado en el presente contrato. 7-). Devolver al FIDEICOMITENTE los bienes o recursos que se encuentren en su poder a la terminación del presente contrato si a ello hubiere lugar. 8-) Presentar al FIDEICOMITENTE los informes requeridos de su gestión y efectuar la rendición de cuentas prevista en la Circular 007 de 1996 de la Superintendencia Bancaria. 9-) Cuando se den las condiciones establecidas en el presente contrato, realizar la venta

Oficina Principal: Avenida 8N N° 22AN - 15 P.B.X.: 6601380 Fax: 6616286 - 6616278 A.A. 4886 Call - Colombia

Calle 79 No. 10 - 80 Teléfonos: 6212152 - 6212162 - 6212172 - 6212182 - 6212192 Fax: 6103516 A.A. 240619 Santalé de Bogotá D.C. - Colombia

Carrera 43 A No. 1A Sur - 108 Piso 1 Teléfonos: 2682296 - 2683495 Fax: 3113450 A.A. 075969 Medellín - Colombia



FIDUFES

Fiduciaria FES S.A.

NIT 800155413-6

de los bienes fideicomitidos o, ante la imposibilidad de realizarla, efectuar la transferencia a título de Dación en Pago al BENEFICIARIO o BENEFICIARIOS. 10) Las demás que la ley o el contrato le impongan.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA.- OTROS INGRESOS Y GASTOS DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO: Los rendimientos si los hubiere o valorizaciones que generen los bienes fideicomitidos ingresarán al fideicomiso. Siempre que haya liquidez, LA FIDUCIARIA estará facultada para descontar de los rendimientos, si los hubiere o de los bienes fideicomitidos si a ello hubiera lugar, las siguientes partidas: 1-). Cualquier pago obligatorio, como impuestos, tasas, contribuciones, y demás gastos directos e indirectos que se originen o se efectúen en desarrollo del presente contrato. 2-). Los gastos necesarios para la defensa, recuperación, recaudo, mantenimiento de los bienes, pólizas de seguros, garantías, avalúos y la ejecución del Fideicomiso. 3-). La retribución de la FIDUCIARIA prevista en este contrato si el FIDEICOMITENTE no la hubiere cancelado.

En todos los casos el FIDEICOMITENTE tendrá que reembolsarle al Fideicomiso los recursos correspondientes a los gastos y si en el Fideicomiso no existieren recursos suficientes para pagar dichos gastos EL FIDEICOMITENTE deberá proveerlos oportunamente de acuerdo a lo dispuesto en este contrato de Fiducia Mercantil .

CLÁUSULA VIGÉSIMA - IRREVOCABILIDAD. El presente contrato es IRREVOCABLE, mientras existan obligaciones garantizadas con el Fideicomiso. Cualquier modificación en las estipulaciones en este instrumento previstas, requieren consentimiento expreso y escrito del FIDEICOMITENTE, BENEFICIARIOS y LA FIDUCIARIA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA.- LIQUIDACIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO: Terminado el contrato por cualquiera de las causas previstas en el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Caracter inmobiliario a precio Fijo , se procederá a la liquidación del Fideicomiso en el siguiente orden, la que tendrá la duración necesaria para ese fin, sin pasar en todo caso de seis (6) meses: 1-) Pago de gastos de administración, conservación, impuestos tasas, contribuciones, avalúo de los bienes y demás gastos en que incurra LA FIDUCIARIA para proceder a la transferencia al FIDEICOMITENTE o la realización de los bienes del fideicomiso, según el caso. 2) Si hay obligaciones con los BENEFICIARIOS del Fideicomiso por cancelar, se procederá a realizar el mejor esfuerzo para la liquidación de los activos del Fideicomiso para proceder al pago. 3-) Pago de la suma que se deba a la FIDUCIARIA por concepto de comisión. 4-) Lo que resulte en el Fideicomiso después de haber cancelado todas las obligaciones o haber hecho las reservas para pagarlas, se entregará al FIDEICOMITENTE o a quien éste designe. Posteriormente, LA FIDUCIARIA entregara las cuentas de su gestión al FIDEICOMITENTE, entendiéndose que si dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a dicha entrega no se formulan observaciones o diez (10) días después de haberse

Oficina Principal: Avenida 8N N° 22AN - 15 P.B.X.: 6601380 Fax: 6616286 - 6616278 A.A. 4886 Cali - Colombia

Calle 79 No. 10 - 80 Teléfonos: 6212152 - 6212152 - 6212172 - 6212182 - 6212192 Fax: 6103616 A.A. 240619 Santafé de Bogotá D.C. - Colombia

Carrera 43 A No. 1A Sur - 108 Piso 1 Teléfonos: 2662296 - 2663495 Fax: 3113450 A.A. 075969 Medellín - Colombia

**Fiduciaria FES S.A.**

NIT. 800.155.413-8

presentado las explicaciones solicitadas y sean aceptadas dentro de un termino igual, se da por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se genero con este contrato. Durante el periodo de liquidación sólo procederá para LA FIDUCIARIA gestiones directamente relacionadas con tal fin.


EL FIDEICOMITENTE
ARQUITECTURA, CONSTRUCCIONES
Y URBANIZACIONES ARKUS LTDA.
REPRESENTANTE LEGAL


LA FIDUCIARIA
GABRIEL SUÁREZ LÓPEZ
REPRESENTANTE LEGAL
FIDUCIARIA FES S.A.-

modpobin/24-05-96/

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 6206724314230668

Generado el 01 de marzo de 2023 a las 12:44:03

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

EL SECRETARIO GENERAL

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

CERTIFICA

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

NIT: 800155413-6

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

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

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

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

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

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



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 6206724314230668

Generado el 01 de marzo de 2023 a las 12:44:03

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

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

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

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



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 6206724314230668

Generado el 01 de marzo de 2023 a las 12:44:03

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

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

**JOSUÉ OSWALDO BERNAL CAVIEDES
SECRETARIO GENERAL**

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

