

	Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali – Sala Civil	Calle 12 No. 4-33 Palacio Nacional Of. 119 Telefax 8980800 Ext 8116-8117-8118 Cali - Valle sscivcali@cendoj.ramajudicial.gov.co
---	--	---

Cali, 21 de junio de 2023

NOTIFICACIÓN POR AVISO ELECTRÓNICO

Ref. ACCIÓN DE TUTELA –Admite Tutela
Rad. 76001-22-03-000-2023-00190
Accionante: Pablo Emilio Potes Trujillo
Accionado: Juzgado 8º Civil del Circuito de Cali y Otro
Ponente: FLAVIO EDUARDO CORDOBA FUERTES

La suscrita secretaría con la intención de NOTIFICAR a los sujetos procesales y terceros intervinientes dentro del proceso ejecutivo para efectividad de la Garantía Real presentado por Bancolombia S.A frente a la Promotora Aiki S.A.S. y otros, radicado bajo el número 76001-31-03-008-2022-00051-00, el cual cursa en el juzgado 8º Civil, del Circuito de Cali, publica dentro del trámite de la acción constitucional de la referencia, el siguiente

AVISO

Poniendo en conocimiento el contenido de la parte resolutive de la providencia de fecha veinte (20) de junio de 2023 que a la letra dice: “**DISPONE: 1º.- ADMITIR** la acción de tutela presentada por Pablo Emilio Potes Trujillo en nombre propio frente al Juzgado 8 Civil del Circuito de Cali. **2º.- VINCULAR** a la presente acción constitucional a **Bancolombia S.A., Sociedad Promotora Aiki S.A.S., Adolfo León Vargas Guzmán, Isabel Cristina Pardo Chavarro, Acción Fiduciaria S.A. como administradora del Fidecomiso FA-3012 Recursos Mirador de Farallones** y a todas las partes y demás intervinientes del proceso Ejecutivo para la Efectividad de la Garantía Real instaurado por Bancolombia S.A. frente a la Promotora Aiki S.A.S. y otros radicado bajo el número 76001-31-03-008-2022-00051-00. **3º.- OFICIAR** al Juzgado accionado y a los vinculados para que a más tardar dentro del término de UN (1) DÍA ejerzan su derecho de defensa. **4º.- OFICIAR AL JUZGADO 8 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI** para que disponga de manera **INMEDIATA** la **NOTIFICACION DE LA ADMISIÓN** de la presente acción de tutela a los sujetos procesales y terceros intervinientes del proceso Ejecutivo para la Efectividad de la Garantía Real instaurado por Bancolombia S.A. frente a la Promotora Aiki S.A.S. y otros radicado bajo el número 76001-31-03-008-2022-00051-00, **remitiendo a este Despacho las constancias de notificación**

Gev.

	Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cali – Sala Civil	Calle 12 No. 4-33 Palacio Nacional Of. 119 Telefax 8980800 Ext 8116-8117-8118 Cali - Valle sscivcali@cendoj.ramajudicial.gov.co
---	---	--

respectivas, advirtiendo que la notificación a dichas partes deberá surtirse directamente o a través de apoderado judicial, siempre y cuando se le confiera poder para que las representen en este trámite. Igualmente, deberá remitir a esta Corporación el respectivo EXPEDIENTE ELECTRÓNICO o en su defecto escaneado una vez surtidas las notificaciones arriba ordenadas. 5°.- **NEGAR**

la medida cautelar solicitada, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

6°.- **Ante la imposibilidad** de enterar a las partes o terceros interesados del proceso objeto de queja constitucional, súrtase este trámite por aviso que deberá fijarse a través de la publicación de este proveído en la página web de la Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, con el fin de hacer saber del inicio de esta acción constitucional a las personas que puedan verse afectadas con la decisión que se adopte. 7°.- Por secretaría de la Sala, **NOTIFÍQUESE** el presente auto a las partes. NOTIFIQUESE (Firmado electrónicamente) FLAVIO EDUARDO CÓRDOBA FUERTES Magistrado”.

Nota: Tal publicación se hace en la página web de la Rama Judicial en el micrositio del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali Sala Civil.

Atentamente,



**CLAUDIA EUGENIA QUINTANA BENAVIDES
SECRETARIA SALA CIVIL**

RV: ACCION DE TUTELA CONTRA JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO

Secretaria Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Cali <sscivcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 20/06/2023 11:06 AM

Para:Jonathan Narvaez Ramirez <jnarvaer@cendoj.ramajudicial.gov.co>

1 archivos adjuntos (11 MB)
Documentos Apto 103B-Pablo Emilio Potes_compressed (2).pdf;

De: Seccion Reparto Oficina Judicial - Seccional Cali <ojrepartocali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Enviado: martes, 20 de junio de 2023 11:01 a. m.

Para: Despacho 03 Sala Civil - Valled Cauca - Cali <des03sctscali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: Secretaria Sala Civil Tribunal Superior - Seccional Cali <sscivcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>;
pablopotes2022@outlook.es <pablopotes2022@outlook.es>

Asunto: RV: ACCION DE TUTELA CONTRA JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO

Con el presente nos permitimos remitir **ACCION DE TUTELA** que por reparto correspondió a su despacho:

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

ACTA INDIVIDUAL DE REPARTO - ASIGNACION POR CONOCIMIENTO PREVIO

Fecha: 20/jun./2023

Página1

CORPORACION

GRUPO 01-TUTELA PRIMERA INSTANCIA

TRIBUNAL SUPERIOR. DEL DIST. JUD. - CALI

CD. DESP

SECUENCIA:

FECHA DE REPARTO

REPARTIDO AL DESPACHO

003

23982

20/jun./2023

03SC-FLAVIO EDUARDO CORDOBA FUERTES

IDENTIFICACION

NOMBRE

APELLIDO

SUJETO PROCESAL

EN0000000047014

JUZGADO 008 CIVIL CIRCUITO DE CALI

02

*

EN0000000053602

SOCIEDAD PROMOTORA AIKI

*

EN00000000000269

BANCOLOMBIA S.A.

*

EN0000000053569

ADOLFO LEON VARGAS GUZMAN

*

EN0000000048725

ACCION FIDUCIARIA

*

SD1892629

PABLO EMILIO POTES TRUJILLO

01

*

C27001-CS01BPU2

CUADERNOS

1

rzapatab

EMPLEADO

FOLIOS

CORREO ELECTRONICO

OBSERVACIONES

SE DETECTA QUE EL DIA 16 DE MARZO DE 2023, INGRESA UNA TUTELA CON LAS MISMAS

CARACTERISTICAS CORRESPONDIENDO MG FLAVIO EDUARDO CORDOBA CON SECUENCIA 22688

ACORDE CON EL ACTA DEL 6 DE OCTUBRE DE 2015 DEL COMITE COORDINADOR DE LA OFICINA

JUDICIAL EN APLICACION DEL DECRETO REGLAMENTARIO 1834 DE 2015 SE PROCEDE CON

ASIGNACION.

Registros de base de datos previo al reparto.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia



NUEVA CONSULTA

CONSULTAR CUANDO
ESTÁ EN EL 250

CONSULTAR SI HAY
NUEVA PRESENTACIÓN

INGRESE NOMBRE

NOMBRE CONSULTADO

PABLO EMILIO POTES TRUJILLO

%PABLO%EMILIO%POTES%TRUJILLO%

☒ Demandante

☐ Demandado

☐ Apoderado

BUSCAR

RESULTADO DE LA BUSQUEDA

	FECHA_REPARTO	SECUENCIA	DESPACHO	GRUPO	PORTE	IDENTIFICACION	NOMBRE
1	29/10/2021 2:20 p. m.	422981	JUZGADO 04 CIVIL MUNICIPAL DE CALI - TUTELAS	TUTELAS	01	16745671	PABLO EMILIO POTES TRUJILLO
2	29/10/2021 2:20 p. m.	422981	JUZGADO 04 CIVIL MUNICIPAL DE CALI - TUTELAS	TUTELAS	02	EN0000000043156	ALCALDIA DISTRITAL DE SANTIAGO DE CALI
3	29/10/2021 2:20 p. m.	422981	JUZGADO 04 CIVIL MUNICIPAL DE CALI - TUTELAS	TUTELAS	02	EN0000000044197	DEPARTAMENTO ADITIVO DESARROLLO INNOVA
4	12/10/2021 9:08 a. m.	405274	JUZGADO 10 LABORAL CIRCUITO DE CALI ORALIDAD	ORDINARIOS DE PRIMERA INSTANCIA	01	16745671	PABLO EMILIO POTES TRUJILLO
5	12/10/2021 9:08 a. m.	405274	JUZGADO 10 LABORAL CIRCUITO DE CALI ORALIDAD	ORDINARIOS DE PRIMERA INSTANCIA	03	1130627996	DIEGO FERNANDO OSORIO COLORADO
6	12/10/2021 9:08 a. m.	405274	JUZGADO 10 LABORAL CIRCUITO DE CALI ORALIDAD	ORDINARIOS DE PRIMERA INSTANCIA	02	SD1807936	MUNICIPIO DE CALI
7	15/02/2019 9:28 a. m.	47110	JUZGADO 05 DE FAMILIA DE CALI-ORALIDAD	PROCESOS VERBALES	02	31977663	DIANA SUAREZ MUÑOZ
8	15/02/2019 9:28 a. m.	47110	JUZGADO 05 DE FAMILIA DE CALI-ORALIDAD	PROCESOS VERBALES	01	16745671	PABLO EMILIO POTES TRUJILLO
9	16/04/2013 3:06 p. m.	51703	JUZGADO 10 CIVIL MUNICIPAL DE CALI-TUTELAS	TUTELAS	02	EN0000000001948	DIREC TV
10	16/04/2013 3:06 p. m.	51703	JUZGADO 10 CIVIL MUNICIPAL DE CALI-TUTELAS	TUTELAS	01	16745671	PABLO EMILIO POTES TRUJILLO
11	8/10/2009 1:18 p. m.	13109	02SP-LUIS FERNANDO CASAS MIRANDA	TUTELAS DE PRIMERA INSTANCIA	02	SD840474	MINISTERIO DE LA PROTECCION SOCIAL
12	8/10/2009 1:18 p. m.	13109	02SP-LUIS FERNANDO CASAS MIRANDA	TUTELAS DE PRIMERA INSTANCIA	02	SD840475	DIVISION TERRITORIAL VALLE DEL CAUCA
13	8/10/2009 1:18 p. m.	13109	02SP-LUIS FERNANDO CASAS MIRANDA	TUTELAS DE PRIMERA INSTANCIA	01	16697053	JOSE MANUEL LAGAREJO ASPRILLA
14	8/10/2009 1:18 p. m.	13109	02SP-LUIS FERNANDO CASAS MIRANDA	TUTELAS DE PRIMERA INSTANCIA	01	6220780	CARLOS HOLMES ESCOBAR MORENO
15	8/10/2009 1:18 p. m.	13109	02SP-LUIS FERNANDO CASAS MIRANDA	TUTELAS DE PRIMERA INSTANCIA	01	16745671	PABLO EMILIO POTES TRUJILLO
16	6/10/2009 11:23 a. m.	526	07SP-ORLANDO DE JESUS PEREZ BEDOYA	ACCIONES DE TUTELA TRIBUNAL SUPERIOR	01	6220780	CARLOS HOLMES ESCOBAR MORENO
17	6/10/2009 11:23 a. m.	526	07SP-ORLANDO DE JESUS PEREZ BEDOYA	ACCIONES DE TUTELA TRIBUNAL SUPERIOR	02	SD839041	MINISTERIO DE LA PROTECCION SOCIAL - DIREC

Cordial Saludo,

Rene Zapata Becerra
Jefe de Reparto
OFICINA JUDICIAL DE CALI

De: PABLO EMILIO POTES TRUJILLO <pablopotes2022@outlook.es>

Enviado: viernes, junio 16, 2023 3:39 PM

Para: Seccion Reparto Oficina Judicial - Seccional Cali <ojrepartocali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: ACCION DE TUTELA CONTRA JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO

Señor
JUEZ
Reparto

REFERENCIA: ACCION DE TUTELA
ACCIONADOS: JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO –
AUTO 1134 DEL 9 DE DICIEMBRE DE 2022
BANCOLOMBIA
SOCIEDAD PROMOTORA AIKI

ADOLFO LEON VARGAS GUZMAN
ACCION FIDUCIARIA

ACCIONANTE: PABLO EMILIO POTES TRUJILLO

Dentro de la Demanda de

**REFERENCIA: EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA
REAL**

DILIGENCIA: EMBARGO Y SECUESTRO DE BIEN INMUEBLE

DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.

DEMANDADO: PROMOTORA AIKI S.A.S. Y OTROS

RADICACION: 76001-31-03-2022-00051-00

SOLICITUD DE MEDIDA PROVISIONAL

De conformidad con el artículo 7 del Decreto 2591 de 1991 que establece: “Artículo 7o. Medidas provisionales para proteger un derecho.

Desde la presentación de la solicitud, cuando el juez expresamente lo considere necesario y urgente para proteger el derecho, suspenderá la aplicación del acto concreto que lo amenace o vulnere.”

Honorable señor juez, adquirimos en compra el apartamento 103 B Torre B y el parqueadero 40 haciendo un sobre esfuerzo económico con nuestra familia, hemos invertido todos nuestros recursos, para adquirir nuestra vivienda, y usted no alcanza a imaginar lo que nos significaría para nosotros la pérdida de nuestro apartamento, para hoy día estar incursos en un proceso jurídico del que nada tenemos que ver, y que se embargue nuestra vivienda, **suplico conceder la medida provisional que invoco para que se suspendan de manera transitoria los efectos jurídicos del Auto que decreta medidas cautelares sobre mi inmueble**, hasta que ese honorable despacho pueda determinar desde las pruebas aportadas que somos los propietarios de nuestra vivienda, antes de que nos haga un perjuicio irremediable como sería el remate de nuestro inmueble por obligaciones que no han sido contraídas por nosotros, puesto que considero que no tenemos por qué estar incursos en un proceso jurídico por obligaciones financieras de un tercero que ha tenido un sinnúmero de actuaciones inescrupulosas de los demandados, razón por la que invoco conceder la medida provisional.

REFERENCIA: EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL
 DEMANDANTE: BANCOLOMBIA S.A.
 DEMANDADO: PROMOTORA AIKI S.A.S y OTROS
 RADICACIÓN: 76001-31-03-2022-00051-00



JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO

j08cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

Santiago de Cali, nueve (09) de diciembre de dos mil veintidós (2.022)

Auto No. 1134

Como quiera que la parte actora aportó los certificados de tradición donde consta la inscripción de la medida cautelar decretada mediante Auto No. 320 del 19 de abril de 2022, excepto los inmuebles identificados con el número de matrícula inmobiliaria 370-987695, 370-987559 y 370-987620 los cuales manifiesta no son propiedad del demandado y los identificados con matrícula inmobiliaria No. 370-987694, 370-987741, 370-987752, 370-987795 de los cuales no se aportó constancia de la inscripción de la medida cautelar, el Juzgado de conformidad con el Artículo 595 del Código General del Proceso, decretará el secuestro.

Así las cosas, el Juzgado

RESUELVE:

PRIMERO: DECRETAR EL SECUESTRO de los bienes inmuebles objeto de la hipoteca, ejecutada en este proceso y que hacen parte del **PROYECTO URBANISTICO MIRADOR DE FARALLONES ETAPA 1M** que fue sometido a reglamento de propiedad horizontal mediante escritura 1160 del 21 de abril de 2018 otorgada en la Notaría Dieciocho de Cali, los cuales se identifican con el número de matrículas inmobiliarias que a continuación se describen, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, Valle del Cauca y de los que consta inscripción de la medida cautelar previamente decretada:

TIPO DE INMUEBLE	UNIDAD	MATRÍCULA
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	13	370-987634
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	14	370-987635
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	15	370-987636
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	16	370-987637
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	17	370-987638
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	18	370-987639
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	20	370-987640
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	21	370-987641
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	22	370-987642
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	23	370-987643
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	24	370-987644
PARQUEADERO SEMISOTANO, SUB ETAPA 2, ETAPA 1	25	370-987645

1

APARTAMENTO TORRE B SUB ETAPA 1 ETAPA 1	102	370-987594
APARTAMENTO TORRE B SUB ETAPA 1 ETAPA 1	103	370-987595
APARTAMENTO TORRE B SUB ETAPA 1 ETAPA 1	201	370-987597
APARTAMENTO TORRE B SUB ETAPA 1 ETAPA 1	202	370-987598
APARTAMENTO TORRE B SUB ETAPA 1 ETAPA 1	302	370-987602
APARTAMENTO TORRE B SUB ETAPA 1 ETAPA 1	303	370-987603
APARTAMENTO TORRE B SUB ETAPA 1 ETAPA 1	402	370-987606
APARTAMENTO TORRE B SUB ETAPA 1 ETAPA 1	502	370-987610

APARTAMENTO TORRE B SUB ETAPA 1 ETAPA 1	904	370-987628
APARTAMENTO TORRE B SUB ETAPA 1 ETAPA 1	1001	370-987629
APARTAMENTO TORRE B SUB ETAPA 1 ETAPA 1	1003	370-987631
APARTAMENTO TORRE B SUB ETAPA 1 ETAPA 1	1004	370-987632

SEGUNDO: PARA LA DILIGENCIA DE SECUESTRO se dará aplicación al **ACUERDO No. PCSJA20-11650** del 28 de octubre de 2020 expedido por el Consejo Superior de la Judicatura *"Por medio del cual se crean unos cargos con carácter permanente en tribunales y juzgados a nivel nacional"*, en su **ARTÍCULO 26** cuando ordenó *"Creación de juzgados civiles municipales. Crear, a partir del 3 de noviembre de 2020, los siguientes juzgados civiles municipales: 1.... 2. Dos (2) juzgados civiles municipales en Cali, distrito judicial del mismo nombre, cada uno conformado por juez y secretario.... PARÁGRAFO: Los juzgados civiles municipales creados en el presente artículo en las ciudades de Cali y Medellín tendrán el conocimiento exclusivo de los despachos comisorios de esas ciudades"*.

TERCERO. COMISIONAR a los **JUZGADOS CIVILES MUNICIPALES (REPARTO) CREADOS PARA EL CONOCIMIENTO EXCLUSIVO DE LOS DESPACHOS COMISORIOS EN CALI**; para la práctica de la anterior diligencia, a quienes se les librará despacho comisorio con los insertos del caso, facultándolos para nombrar, posesionar o reemplazar al secuestre en caso necesario y fijarle los honorarios. Al secuestre nombrado, se le prevendrá sobre sus funciones, conforme lo ordena el Artículo 52 del Código General del Proceso, en concordancia con el Código Civil.

CUARTO: IGUALMENTE, se les faculta para subcomisionar a la entidad disponible o asignada, y así poder llevar a cabo la misión encomendada.

NOTIFIQUESE



LEONARDO LENIS
Juez
01

PABLO EMILIO POTES TRUJILLO, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 16.745.671, obrando en mi nombre y representación, para interponer **ACCION DE TUTELA** en contra de

**JUZGADO OCTAVO CIVIL DEL CIRCUITO –
AUTO 1134 DEL 9 DE DICIEMBRE DE 2022
BANCOLOMBIA
SOCIEDAD PROMOTORA AIKI
ADOLFO LEON VARGAS GUZMAN
ACCION FIDUCIARIA**

por la vulneración mis derechos fundamentales al debido proceso, y los derechos que ese honorable despacho considere conculcados teniendo en consideración los

HECHOS Y ARGUMENTOS DE DERECHO:

AUTO 1134 QUE DECRETA EMBARGO Y SECUESTRO INMUEBLES

PRIMERO: Honorable Señor Juez, adquiriré el apartamento **103 B – TORRE B, Parqueadero 40**, en calidad de compra, tal como se acredita en el Contrato Fiduciario, cuyo constructor ejecutante es la **SOCIEDAD PROMOTORA AIKI**, **NO** tenemos ninguna otra opción de

vivienda, ya no nos damos más con el pago de arrendamientos, y presento como pruebas el Contrato de Promesa de Compraventa:

CONTRATO DE PROMESA DE COMRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES ETAPA 1

CONTRATO DE PROMESA DE COMRAVENTA CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES ETAPA 1

Conste por medio del presente documento, que entre los suscritos: **ADOLFO LEÓN VARGAS GUZMÁN**, ciudadano colombiano, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.688.809 expedida en Cali, quien obra en nombre y representación legal de la Sociedad **PROMOTORA AIKI S.A.S.** (antes AIKI LTDA.), sociedad con domicilio en Cali, constituida por Escritura Pública No. 4644 del 31 de agosto de 2007, Notaría Segunda de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio el 12 de octubre de 2007, bajo el número 10849 del Libro IX, reformada mediante Acta No. 06 del 9 de febrero de 2012 de la Junta de Socios, debidamente inscrita; Matricula Mercantil No. 724000-16, NIT: 900178588-8, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali, Sociedad que realizará la construcción, promoción, gerencia y venta del proyecto inmobiliario en su calidad de PROMOTOR DEL PROYECTO y que para todos los efectos legales originados en este contrato se denominarán EL PROMETIENTE VENDEDOR, y *****

Nombre(s)	Identificación
PABLO EMILIO POTES TRUJILLO	C.C.16.745.671

ciudadano(a-s) colombiano(a-s), mayor(es) de edad, vecino(a-s) de Cali, quien(es) para todos los efectos legales originados en este contrato se denominará (n) EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES) hemos celebrado el presente contrato de promesa de compraventa hemos celebrado el presente contrato de promesa de compraventa que se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA. OBJETO: EL PROMETIENTE VENDEDOR promete y se obliga a transferir a título de venta real y material a EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES) y éste(a-os) a adquirirlo(s) a igual título, por escritura pública, el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s): *****

APARTAMENTO	PARQUEADERO
103 B	40

Que hacen parte del PROYECTO ubicado en el sector de Alfaguara, en la carrera 21 F No. 2 A-30, que hace parte integral del macro proyecto bulevar de las flores – Jamundí. El "Proyecto" que se desarrolla en un lote de terreno de LOTE MIRADOR 1: Con un área de 3.136,04 M2, alinderado así: NORTE: Del punto P10 al P6 en línea recta de 31,06 metros, del P6 al P5 en línea

Página 1 de 21

Pagos realizados a Acción Fiduciaria:

FA-3012 FIDEICOMISO RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES

Para el periodo comprendido entre el 01/07/2022 y el 31/12/2022

ANEXO - REPORTE DE ESTADO DE CUENTA

Proyecto: FA-3012 FIDEICOMISO RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES
Nombre: PABLO EMILIO POTES TRUJILLO
Identificación: 16745671
Encargo: 001100019855

Inmueble: APARTAMENTO 103B /
Valor Inmueble: \$99.500.000,00
Valor Cuota Inicial: \$99.500.000,00

PLAN DE PAGOS

Nro. Cuota	Concepto	Fecha Compromiso	Valor Compromiso	Valor Pagado
1	CUOTA INICIAL	29/08/2016	\$3.000.000,00	\$3.000.000,00
2	CUOTA INICIAL	01/09/2016	\$27.000.000,00	\$27.000.000,00
3	CUOTA INICIAL	30/11/2017	\$69.500.000,00	\$20.000.000,00
TOTAL COMPROMISO			\$99.500.000,00	\$50.000.000,00

DETALLE DE APORTES

Fecha Consignación	Fecha Aplicación	Valor Consignado	Observación
29/08/2016	14/09/2016	\$3.000.000,00	MANUAL: ADM.
01/09/2016	14/09/2016	\$27.000.000,00	MANUAL: ADM.
04/03/2019	05/04/2019	\$20.000.000,00	ADICION
TOTAL CONSIGNADO		\$50.000.000,00	

Al informarle a la Fiduciaria que no estoy interesado en crédito por parte de Bancolombia, pues cuento con los recursos para el pago total del apartamento, reiteradamente me indican que tengo que hacerlo a través de Bancolombia, generándome trabas en el trámite.

SEGUNDO: Que de acuerdo con el contenido de la cláusula PRIMERA del Contrato de **Compraventa la FIDUCIARIA** (Acción Fiduciaria) y de la **Sociedad Promotora AIKI S.A.S** prometió y se obligó a transferir a título de venta real y material El apartamento 103 B Torre B y su respectivo Parqueadero, que hacen parte del Proyecto ubicado en el Sector de Alfaguara, en la carrera 21 F No. 2A-30, que hace parte integral del macroproyecto Bulevar de las flores – Jamundí, el cual se desarrolló en un lote de terreno de LOTE MIRADOR 1.

La cláusula segunda del Contrato de Compraventa, identifica el **AREA, LINDEROS GENERALES Y ESPECIALES**, y los linderos específicos que hacen parte de la información que considero debo darle a conocer su señoría:

Se trata de **EL CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES 1 Y 2** se construye sobre un lote de terreno de 5.323.53 m2, el cual hace parte de un lote de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-987595.

La compra que realizó corresponde al Apartamento 103 B Torre B y Parqueadero 40, se describen y alinderan de acuerdo con los planos del proyecto correspondiéndole las áreas, linderos y características que se precisan en el Reglamento de Propiedad Horizontal y que puedo probar a través de los siguientes documentos:

1. Contrato Promesa Compraventa Inicial Apto. 103 B Torre B

2. Pagos realizados.
3. Prorrogas de Escrituración

TERCERO: He tenido conocimiento de la llegada de un documento del Juzgado 8 Civil del Circuito de Cali, Auto 1134 del 9 de diciembre de 2022, mediante el que se incluye en un trámite de embargo y secuestro mi vivienda **Apartamento 103 B, Torre B y parqueadero 40**, ubicados en el **Conjunto Residencial Mirador de Farallones**, dentro de una demanda promovida por Bancolombia, en contra de la Sociedad Promotora AIKI y Otros.

CUARTO: Mi vivienda se encuentra localizada en la Carrera 21 F 2 A-30, Proyecto Urbanístico Mirador de Farallones Etapa 1 – Apartamento 103 B Torre B Etapa I subetapa I, identificada con la Matrícula inmobiliaria No. 370-987595, y parqueadero No. 40, por lo que de manera respetuosa me pronuncio frente al embargo, ya que soy el **UNICO Y EXCLUSIVO** propietario de la vivienda, además de que **NO TENGO OBLIGACIONES FINANCIERAS NI DE OTRO TIPO CON LOS DEMANDADOS, Y MUCHO MENOS OBLIGACIONES CON BANCOLOMBIA.**

QUINTO: Que de acuerdo con el contenido de la cláusula PRIMERA del Contrato de Compraventa la **Sociedad Promotora AIKI S.A.S prometió y se obligó a transferir a título de venta real y material El apartamento 103 A Torre A. Parqueadero 40** que hacen parte del Proyecto ubicado en el Sector de Alfaguara, en la carrera 21 F No. 2A-30, que hace parte integral del macroproyecto Bulevar de las flores – Jamundí, el cual se desarrolló en un lote de terreno de LOTE MIRADOR 1.

La cláusula segunda del Contrato de Compraventa, identifica el **AREA, LINDEROS GENERALES Y ESPECIALES**, y los linderos específicos que hacen parte de la información que considero debo darle a conocer su señoría:

Se trata del **EL CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES 1 Y 2** se construye sobre un lote de terreno de 5.323.53 m2, el cual hace parte de un lote de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370-902548.

La compra que realizó corresponde al Apartamento 103 B Torre B, Parqueadero 40, se describen y alinderan de acuerdo con los planos del proyecto correspondiéndole las áreas, linderos y características que se precisan en el Reglamento de Propiedad Horizontal y que puedo probar a través de los siguientes documentos:

1. Contrato Promesa Compraventa Inicial Apto. 103 B
2. Pagos realizados a la Fiduciaria
3. Comunicaciones Promotora AIKI prorrogando la Escrituración

La Sociedad Promotora AIKI, de manera reiterada nos envió prorrogas de Escrituración:



Santiago de Cali, 03 de Noviembre de 2017

Señor(a)(es)

PABLO EMILIO POTES TRUJILLO
CALLE 2B No.65-130 B/ El Refugio
La Ciudad

Referencia: Prorroga fecha de firma escritura pública Apartamento No. 103 B - Proyecto
Mirador de Farallones Etapa I

Cordial saludo,

Por medio de la presente, damos a conocer que por motivos de retraso en la obra de nuestro proyecto en mención se prorroga la firma de escritura pública para el día **martes 03 de abril de 2018 a las 10:00am**, dicha firma se registrará en la **NOTARIA 18** de Cali, este comunicado se da teniendo en cuenta la cláusula sexta, parágrafo tercero y quinto expuesta en el contrato de promesa de compraventa, suscrito por las partes.

Agradecemos de antemano la atención a la presente.

Atentamente

DIANA MARCELA PARRA
Directora Comercial
Promotora AIKI SAS



Santiago de Cali, 07 de Febrero de 2018

Señor(a)(es)

PABLO EMILIO POTES TRUJILLO
CALLE 2B No.65-130 B/ El Refugio
La Ciudad

Referencia: Prorroga fecha de firma escritura pública Apartamento No. 103 B - Proyecto
Mirador de Farallones Etapa I

Cordial saludo,

Por medio de la presente, damos a conocer que por motivos de retraso en la obra de nuestro proyecto en mención se prorroga la firma de escritura pública para el día **lunes 28 de mayo de 2018 a las 9:00am**, dicha firma se registrará en la **NOTARIA 18** de Cali, este comunicado se da teniendo en cuenta la cláusula sexta, parágrafo tercero y quinto expuesta en el contrato de promesa de compraventa, suscrito por las partes.

Agradecemos de antemano la atención a la presente.

Atentamente

DIANA MARCELA PARRA
Directora Comercial
Promotora AIKI SAS

Santiago de Cali, 16 de octubre de 2018



Señor(a)(es)
PABLO EMILIO POTES TRUJILLO
CALLE 2B No.65-130
B/ REFUGIO
CALI

Referencia: Prorroga fecha de firma escritura pública Apartamento No. 103 B- Proyecto Mirador de Farallones Etapa I

Cordial saludo,

Por medio de la presente, queremos ponerle al tanto de los procesos actuales para la escrituración de su inmueble. Dichos procesos inician con el Registro del Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual tuvo devoluciones en la oficina de Registro retrasando el transcurso normal del documento, el cual es necesario para iniciar la ejecución de los trámites de escrituración. A la fecha, ya se encuentra registrado y debidamente legalizado.

Adicionalmente y de acuerdo al cronograma de obra consideramos que la fecha para la firma de la Escritura Pública, se realizará el día jueves 21 de marzo de 2019 a las 9:00 AM, dicha firma se registrará en la NOTARIA 18 de Cali ubicada en la calle. 9 #65-42.

Agradecemos la confianza que ha tenido en el proyecto y la disposición para este esfuerzo final.

El presente comunicado se emite teniendo en cuenta la cláusula sexta, parágrafo tercero y quinto expuesto en el contrato de promesa de compraventa, suscrito por las partes.

Atentamente

DIANA MARCELA PARRA
Directora Comercial
Promotora AIKI SAS



Santiago de Cali, 03 de septiembre de 2019

Señor(es)
PABLO EMILIO POTES TRUJILLO
CALLE 2B No.65-130 Refugio Plaza
3176768071
Cali

Referencia: Prórroga fecha de escrituración del bien inmueble apartamento 103 B – Proyecto de vivienda Mirador de Farallones Etapa I

Mediante el siguiente escrito, nos permitimos informarles que la fecha para firmar la escritura pública del bien inmueble ya descrito, deberá ser prorrogada para el 15 de abril de 2020 a las 10:00 a.m. motivan la decisión notificada las siguientes causales contractuales:

HECHO DE UN TERCERO: contenida en el texto del párrafo séptima, de la cláusula sexta, del contrato de promesa de compraventa cuyo tenor literal dice: *"La obligación de EL PROMITENTE VENDEDOR pactada en esta cláusula, conforme a la cual se compromete a otorgar la escritura pública de compraventa en la fecha indicada, y la obligación de entregar el inmueble en la fecha pactada, se entiende vinculante para EL PROMITENTE VENDEDOR salvo eventos de fuerza mayor, caso fortuito o hecho de un tercero... ()"*, Causal sustentada en lo siguiente:

"Demora en instalación de los servicios de agua, gas y energía eléctrica...", Se encuentra en trámite la instalación de servicios públicos definitivos con las empresas prestadoras del servicio (EPSA y Acuavalle)

Entre los meses de enero y febrero de cada año el departamento de tesorería municipal liquida el impuesto predial correspondiente al año gravable, posteriormente la promotora procede al pago de las expensas necesarias para solicitar paz y salvo de impuestos, documento que es requerido por la Notaria para realizar la escrituración del inmueble, se calcula obtener dicho documento entre los meses de marzo y abril.

Lo invitamos muy cordialmente a visitar la sala de ventas del proyecto para observar los avances del mismo y aclarar cualquier duda o inquietud al respecto, en el horario de lunes a domingo de 10:00 AM a 6:00 Pm jornada continua o al número celular 316 3943795

Agradecemos su comprensión y estamos haciendo nuestro máximo esfuerzo para cumplir con estas fechas. Igualmente, les manifestamos que para la fecha de escrituración se debe cumplir con los requisitos estipulados en la promesa de compraventa suscritos y tener vigente el crédito hipotecario cuando sea el caso.

Sin otro particular, me suscribo.

Cordialmente,


ADOLFO LEÓN VARGAS
Representante Legal



Santiago de Cali, 03 de marzo de 2020

Señor(es)
PABLO EMILIO POTES TRUJILLO
CALLE 2B No.65-130 Refugio Plaza
3176768071
Cali

Referencia: Prórroga fecha de escrituración del bien inmueble apartamento 103 B – Proyecto de vivienda Mirador de Farallones Etapa I

Mediante el siguiente escrito, nos permitimos informarles que la fecha para firmar la escritura pública del bien inmueble ya descrito, deberá ser prorrogada para el 23 de septiembre de 2020 a las 10.00 a.m. motivan la decisión notificada las siguientes causales contractuales:

HECHO DE UN TERCERO: contenida en el texto del párrafo séptima, de la cláusula sexta, del contrato de promesa de compraventa cuyo tenor literal dice: *"La obligación de EL PROMITENTE VENDEDOR pactada en esta cláusula, conforme a la cual se compromete a otorgar la escritura pública de compraventa en la fecha indicada, y la obligación de entregar el inmueble en la fecha pactada, se entiende vinculante para EL PROMITENTE VENDEDOR salvo eventos de fuerza mayor, caso fortuito o hecho de un tercero... 0"*, Causal sustentada en lo siguiente:

"(...) Suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto sin que exista culpa del vendedor. (...)"

Debido a los avances lentos en la obra, el tema de Desembolsos del Banco financiador del proyecto, se ve afectado puesto que nos retiene los desembolsos y nos perjudica el avance del proyecto, cabe recordar que la construcción se ejecuta con los recursos depositados por los compradores como aporte de cuota inicial y los desembolsos del banco financiador.

Nuestro compromiso desde el inicio de la obra ha sido cumplir con la entrega del proyecto, las circunstancias de fuerza mayor y caso fortuito han retrasado el cronograma de obra y posterior entrega de los inmuebles prometidos en venta.

Cualquier duda o inquietud al respecto, comunicarse con el área comercial al número celular 316 3943795 para brindarle una mayor información.

Sin otro particular, me suscribo.

Cordialmente,


ADOLFO LEÓN VARGAS
Representante Legal

Santiago de Cali, 21 de agosto de 2020



Señor(es)
PABLO EMILIO POTES TRUJILLO
CALLE 2B No.65-130 Refugio Plaza
3176768071
Cali

Referencia: Prórroga fecha de escrituración del bien inmueble apartamento 103 B – Proyecto de vivienda Mirador de Farallones Etapa I

Mediante el siguiente escrito, nos permitimos informarle que la fecha para firmar la escritura pública del bien inmueble ya descrito, deberá ser prorrogada para el 14 de abril de 2021 a las 10:00 a.m. motivan la decisión notificada las siguientes causales contractuales:

HECHO DE UN TERCERO: contenida en el texto del párrafo séptima, de la cláusula sexta, del contrato de promesa de compraventa cuyo tenor literal dice: *"La obligación de EL PROMITENTE VENDEDOR pactada en esta cláusula, conforme a la cual se compromete a otorgar la escritura pública de compraventa en la fecha indicada, y la obligación de entregar el inmueble en la fecha pactada, se entiende vinculante para EL PROMITENTE VENDEDOR salvo eventos de fuerza mayor, caso fortuito o hecho de un tercero... ()",* Causal sustentada en lo siguiente:

"(...) Suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto sin que exista culpa del vendedor. (...)"

"(...) Demora en instalación de los servicios de agua, gas y energía eléctrica (...)". Se encuentra en trámite la instalación de servicios públicos definitivos con las empresas prestadoras del servicio (EPSA y Acuvall), sin el suministro de energía definitiva el ascensor que se encuentra en labores de instalación no se puede poner en funcionamiento.

También invocamos la causal de **FUERZA MAYOR**, sustentada en las medidas adoptadas mediante el decreto 457 de 2020 y decreto 531 de 2020, a través de los cuales se estableció el aislamiento preventivo obligatorio y la suspensión de las actividades construcción como la que desarrolla la Constructora, en concordancia con el artículo 64 del Código Civil, ya que dichas medidas que fueron imprevisibles e irresistibles para la empresa, la impactaron de manera negativa, generando pérdidas no solo en tiempo, sino en dinero y recurso humanos.

Cualquier información adicional puede contactarse con nuestro asesor comercial al número celular 316 3943795

Sin otro particular, me suscribo.

Cordialmente,


ADOLFO LEÓN VARGAS
Representante Legal

SEXTO: Honorable señor Juez, los documentos que adjunto, no solo me permiten demostrarle la negociación que hice para la adquisición de mi vivienda, acredito el pago realizado, además de probar que no se trata de la expectativa de un derecho sino del Derecho Adquirido, desde el pasado mes de octubre de 2017 momento en que se programa la firma de la Escritura, recibiendo de parte de ellos solo aplazamientos para la escrituración como lo demuestro con los documentos que adjunto.

SEXTA: ESCRITURACIÓN EL PROMETIENTE VENDEDOR y EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES) se obligan a otorgar la escritura pública de compraventa e hipoteca el día **Lunes 02 de Octubre de 2017 a las 2:00 PM.** PARAGRAFO PRIMERO: Se entiende que EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) debe(n) haber cumplido con todos los requisitos para la firma de la escritura de compraventa, especialmente los siguientes:*****

1) Deben haber cancelado la totalidad de lo comprometido como cuota inicial es el sum total 2.4

y que no tengo porque seguir siendo víctima de los abusos de los demandados de la Sociedad Promotora Aiki, ni de Acción Fiduciaria y mucho menos tengo porque responder por las obligaciones adquiridas por el Señor Adolfo León Vargas Guzmán y sus socios o allegados, puesto que el embargo adelantado en contra de los demandados ocurre en 2022, y el derecho lo adquirí en 2017.

PRUEBAS:

Al honorable señor Juez le ruego tener como pruebas los documentos que adjunto:

- Contrato de Compraventa
- Pagos realizados a ACCION FIDUCIARIA
- Prórrogas de escrituración
- Auto que decreta embargo de nuestro inmueble

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Constitución Política de Colombia:

Artículo 29: Derecho Fundamental al Debido Proceso, no tengo conocimiento del proceso adelantado en mi contra, y estoy conociendo de un proceso en contra de un tercero con el que embargan y secuestran mi vivienda, con un Auto que no sabemos de donde llegó, y en un Proceso adelantado por **BANCOLOMBIA** en contra del **LA SOCIEDAD PROMOTORA AIKI, ADOLFO LEÓN VARGAS GUZMÁN, ACCION FIDUCIARIA Y OTROS**, personas con las que reitero no tengo compromisos financieros pendientes y que di cumplimiento a la Promesa de Compraventa para la adquisición de mi vivienda, como tampoco tengo compromisos financieros con **BANCOLOMBIA**.

Por su parte, el artículo 1233 del código citado, establece que los bienes fideicomitidos "(...) **forman un patrimonio autónomo afecto a la finalidad contemplada en el acto constitutivo**". En este sentido, al celebrarse el contrato de fiducia mercantil, la propiedad de los bienes objeto del contrato debe ser transferida a la fiduciaria, **quien constituye con ellos un patrimonio autónomo independiente del suyo propio y del patrimonio del fideicomitente**, el cual es administrado por la fiduciaria y se destina exclusivamente al cumplimiento de la finalidad señalada por el constituyente.

En concordancia con lo anterior, los artículos 1227 y 1238 del Código de Comercio disponen, en su orden, que "**Los bienes objeto de la fiducia no forman parte de la garantía general de los acreedores del fiduciario y solo garantizan las obligaciones contraídas en el cumplimiento de la finalidad perseguida**".

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia seguía aplicando **la regla de la inembargabilidad de los bienes en fiducia civil**, en el sentido de determinar que lo que buscaba el legislador con el Numeral 8° del Artículo 1677 del Código Civil, era “(...)evitar que se confundan en el patrimonio del fiduciario los bienes que el fiduciante le confió.”, protegiendo las expectativas legítimas del fideicomisario

La Corte Constitucional recordó que el contenido mínimo del derecho fundamental a la vivienda digna comprende la posibilidad real de gozar de un espacio material delimitado y exclusivo, en el cual la persona y su familia puedan habitar y realizar sus proyectos de vida, en condiciones que les permitan desarrollarse como individuos dignos.

En este sentido, **la tutela del derecho fundamental a la vivienda digna procede de manera directa, sin necesidad de apelar a la conexidad**, indicó el alto tribunal.

El derecho a la vivienda digna

3. El artículo 51 de la Constitución indica que “[t]odos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho”. El derecho a la vivienda también se encuentra consagrado en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales[29], el cual reconoce en su artículo 11 el derecho de “(...) toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y **vivienda adecuados**, y a una mejora continua de las condiciones de existencia (...)”. (negrilla no original)

4. En la jurisprudencia constitucional la protección de este derecho ha pasado por dos etapas. En un primer momento el derecho a la vivienda se amparó a través del criterio de conexidad[30]. Luego, a partir de 2011, la Corte Constitucional lo reconoció como **derecho fundamental autónomo**. En la sentencia T-163 de 2013, reiterada en la T-547 de 2019, expuso:

*“En resumen, (i) en un principio el derecho a la vivienda digna no era considerado fundamental por su contenido principalmente prestacional, (ii) para adquirir el rango de fundamental, debía estar en conexidad con un derecho fundamental, como por ejemplo la vida o el mínimo vital y, (iii) en la actualidad, esta Corte ha afirmado que el derecho a la vivienda digna es un **derecho fundamental autónomo**, y lo determinante es su traducción en un derecho subjetivo y su relación directa con la dignidad humana” [31].* (negrilla no original)

Las razones que inspiraron este cambio fueron las siguientes: i) el derecho a la vivienda está estrechamente relacionado con el mínimo vital; ii) en los casos de personas en situación de debilidad manifiesta el desconocimiento de la vivienda los puede afectar particularmente y; iii) “el carácter principalmente programático de dichos derechos y su dependencia en muchos casos de una erogación presupuestaria, no es suficiente para sustraerles su carácter fundamental”.

5. Ahora bien, el carácter de fundamental de este derecho se presenta en casos particulares. La Corte lo ha protegido frente a la población desplazada[32], ante los proyectos de reubicación de familias en sectores vulnerables[33] o en casos de desalojo, frente a los cuales deben respetarse otras garantías como el debido proceso o la confianza legítima[34]. Sin

embargo, no se ha desconocido su carácter prestacional y que se trata de un derecho económico, social o cultural que tiene un fuerte componente programático.

6. Ahora bien, las facetas que componen el derecho son las señaladas en la Observación General No. 4 del Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales, la cual ha sido usada reiteradamente por esta Corporación para su comprensión y delimitación[35]. En ella se establecen siete elementos que deben ser tenidos en cuenta en cualquier contexto para garantizar el derecho a una “vivienda apropiada”, a saber:

*“a) **Seguridad jurídica de la tenencia.** La tenencia adopta una variedad de formas, como el alquiler (público y privado), la vivienda en cooperativa, el arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de tierra o propiedad. Sea cual fuere el tipo de tenencia, **todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas.** Por consiguiente, los Estados Partes deben adoptar inmediatamente medidas destinadas a conferir seguridad legal de tenencia a las personas y los hogares que en la actualidad carezcan de esa protección consultando verdaderamente a las personas y grupos afectados.*

ACCION DE TUTELA CONTRA PARTICULARES-Eventos generales de procedencia/ACCION DE TUTELA CONTRA ACCIONES U OMISIONES DE LOS PARTICULARES-Eventos en condiciones de subordinación e indefensión

El quinto inciso del artículo 86 de la Constitución Política define los eventos generales en que la acción de tutela procede contra particulares. Al respecto la Carta prescribe lo siguiente: “La ley establecerá los casos en los que la acción de tutela procede contra particulares encargados de la prestación de un servicio público o cuya conducta afecte grave y directamente el interés colectivo, o respecto de quienes el solicitante se halle en estado de subordinación o indefensión”. Conforme a tal mandato, y en atención a los conceptos de subordinación e indefensión previstos en la norma, el artículo 42 del Decreto 2591 de 1991 desarrolló algunas condiciones y eventos para que proceda el amparo contra las acciones u omisiones de los particulares. “4. Cuando la solicitud fuere dirigida contra una organización privada, contra quien la controle efectivamente o fuere el beneficiario real de la situación que motivó la acción, siempre y cuando el solicitante tenga una relación de subordinación o indefensión con tal organización”; “9. Cuando la solicitud sea para tutelar (la vida o la integridad de) quien se encuentre en situación de subordinación o indefensión respecto del particular contra el cual se interpuso la acción. Se presume la indefensión del menor que solicite la tutela

PRUEBAS:

Honorable señor Juez, de manera comedida solicito tener como pruebas las que relaciono:

1. Contrato Promesa Compraventa Inicial Apto. 103 B y Parqueadero 40
2. Pagos realizados a ACCION FIDUCIARIA
3. Prórrogas de Escrituración

Teniendo en consideración lo anteriormente descrito realizo la siguiente:

PETICION:

PRIMERO: SUPlico CONCEDER LA MEDIDA PROVISIONAL INVOCADA QUE PROTEJA MI DERECHO ADQUIRIDO SOBRE LA PROPIEDAD ANTES DE QUE SE ME REALICE UN PERJUICIO IRREMEDIABLE Y ME DEJEN SIN MI VIVIENDA POR LAS OBLIGACIONES DE UN TERCERO.

PRIMERO: SUPlico ORDENAR se decrete una medida sobre mi vivienda que la proteja se encuentra localizada en la Carrera 21 F 2 A-30, Proyecto Urbanístico Mirador de Farallones Etapa 1 – Apartamento 103 B Torre B Etapa I subetapa I, identificada con la Matrícula inmobiliaria No. 370-987595, y parqueadero 40 del proceso en que ha sido incluida, según la medida cautelar ordenada en contra **SOCIEDAD PROMOTORA AIKI, DE ADOLFO LEÓN VARGAS GUZMÁN E ISABEL CRISTINA PARDO CHAVARRO y ACCION FIDUCIARIA**, teniendo en consideración que he probado el derecho a la propiedad Y que no se trata de una expectativa del derecho, sino un derecho adquirido.

SEGUNDO: SUPlico ORDENAR el levantamiento de toda **MEDIDA CAUTELAR SOBRE MI VIVIENDA**, por **NO SER PROPIEDAD DE LOS DEMANDADOS**, y que, pese a la falta de escrituración, he acreditado el derecho adquirido.

TERCERO: SUPlico ORDENAR la entrega del Oficio que se coloque una protección sobre mi inmueble y me permita el trámite de escrituración para que de esta manera no vuelva a ser vinculada a proceso jurídico alguno en contra de los demandados **SOCIEDAD PROMOTORA AIKI, ACCION FIDUCIARIA, ADOLFO LEÓN VARGAS GUZMÁN Y OTROS.**

JURAMENTO:

Bajo la gravedad de juramento, que se entiende prestado con la presentación de la presente Acción Constitucional, manifiesto, que no hemos interpuesto acción de tutela ante otra autoridad por los hechos enunciados en acápite anterior.

NOTIFICACIONES:

Las recibiré al Correo Electrónico: pablopotes2022@outlook.es

En mi vivienda localizada en Carrera 21 F 2 A-30, Proyecto Urbanístico Mirador de Farallones Etapa 1 – Apartamento 103 B Torre B
Al Celular: 3103882287

Bancolombia: **notificacionesjudiciales@bancolombia.com.co**
notijudicial@accion.com.co

Sociedad Promotora Aiki y Adolfo León Vargas Guzmán: gerencia@aiki.co

Del señor Juez, Atentamente,

PABLO EMILIO POTES TRUJILLO

**MATRICULA DE VENTA****Nº 0260**

No. Encargo Fiduciario

DATOS DEL INMUEBLE

Proyecto <u>Mirador de Turallones</u>	Inmueble <u>103</u>	Etapas <u>I</u>	Torre <u>B</u>	Parque <u>410</u>
Fecha de Venta <u>29-08-2016</u>	Áreas Construidas <u>65.12</u>	Vendedor <u>Diana Cobo</u>		

DATOS DEL COMPRADOR 1

Nombre <u>Pablo Emilio Potos Trujillo</u>	C.C. o NIT <u>16745671</u>	DE <u>cali</u>	Fecha de Nacimiento <u>15-11-1967</u>
E-mail <u>— 0 —</u>	Dirección <u>c/ll 2B# 65-130</u>	Barrio <u>Refugio</u>	
Teléfono <u>— 0 —</u>	Celular <u>312 676 8071</u>	Acti. Laboral empleado ☒ Independiente ☐	Pensionado ☐
Empresa <u>Municipio Santiago Cali</u>	Dirección Of. <u>AV 2 N# 10-70</u>	Teléfono <u>8879020</u>	
Profesión	Estado Civil <u>separado</u>	Personas a cargo <u>0</u>	

DATOS DEL COMPRADOR 2

Nombre	C.C. o NIT	DE	Fecha de Nacimiento
E-mail	Dirección	Barrio	
Teléfono	Celular	Acti. Laboral empleado ☐ Independiente ☐	Pensionado ☐
Empresa	Dirección Of.	Teléfono	
Profesión	Estado Civil	Personas a cargo	

Valor Total Inmueble 99'500.000 Contado ☐ Crédito ☐Forma de Pago Separación 3'000.000 Fecha 29/08/16Cuota Inicial 30'000.000 Crédito

DIA	MES	AÑO	VALOR CUOTA	DIA	MES	AÑO	VALOR CUOTA		
1 CUOTA	<u>30</u>	<u>11</u>	<u>17</u>	<u>69'500.000</u>	10 CUOTA	/	/	/	VALOR CUOTA \$
2 CUOTA	/	/	/	VALOR CUOTA \$	11 CUOTA	/	/	/	VALOR CUOTA \$
3 CUOTA	/	/	/	VALOR CUOTA \$	12 CUOTA	/	/	/	VALOR CUOTA \$
4 CUOTA	/	/	/	VALOR CUOTA \$	13 CUOTA	/	/	/	VALOR CUOTA \$
5 CUOTA	/	/	/	VALOR CUOTA \$	14 CUOTA	/	/	/	VALOR CUOTA \$

CARTERA COLECTIVA ABIERTA ACCION NIT. 800.193.848-974



NOMBRE DEL TITULAR DEL ENCARGO	CIUDAD	TELEFONO	FECHA MM/DD/AAAA
Pablo Emilio Potes	CALI		

PROYECTO	NUMERO DE UNIDAD	NUMERO DE ENCARGO
FA-3012 MIRADOR DE FARALLONES ETAPA I	103 B Para 40	1100019855

N° Cuenta del Cheque	No de Cheque	Código Banco	EFFECTIVO	CHEQUE	TOTAL CONSIGNACION
			3'000.000		3'000.000

Información: Este volante solo sirve para que realice su primer pago, no olvide diligenciar su formato de vinculación a accion fiduciaria, para así obtener su tarjeta de recaudo

Proyecto Mirador de Farallones Apto 103 B
Para 40 etapa I

Consignar en



Girar cheque a nombre de CARTERA COLECTIVA ABIERTA ACCION. Al respaldo del cheque escriba el nombre del fideicomiso, numero de encargo, nombre del pagador y teléfono



(415)000000009904(8020)1100019855(8020)0

CLIENTE

Bogotá D.C. Calle 85 # 9-65 Tel. 6915090, Fax: 6915096- Cali Calle 25N No. 7N-10 Santa Monica, Tel: 6601382, Fax: 6689393 - Medellín Cra. 43C # 7D-09, Tel: 3123838, Fax: 2681766 - Popayán Calle 5 # 5-68, Tel: 8220637, Fax: 8220636- Barranquilla- Calle 79 # 50-71 Local 16, Tel: 3605077, Fax: 3602699

CARTERA COLECTIVA ABIERTA ACCION NIT. 800.193.848-974



NOMBRE DEL TITULAR DEL ENCARGO	CIUDAD	TELEFONO	FECHA MM/DD/AAAA
Diana Andrea Sotomayor Gilbey	CALI	318387539	09-01-2016

PROYECTO	NUMERO DE UNIDAD	NUMERO DE ENCARGO
FA-3012 MIRADOR DE FARALLONES ETAPA I	103 B Pasq 40	1100019855

N° Cuenta del Cheque	No de Cheque	Código Banco	EFFECTIVO	
	1000050	32	CHEQUE	22.000,000
			TOTAL CONSIGNACION	22.000,000

Información: Este volante solo sirve para que realice su primer pago, no olvide diligenciar su formato de vinculación a accion fiduciaria, para así obtener su tarjeta de recaudo

Proyecto Mirador de Farallones Apto 103 B
Parqueadero 40 Etapa I

Consignar en



Girar cheque a nombre de CARTERA COLECTIVA ABIERTA ACCION. Al respaldo del cheque escriba el nombre del fideicomiso, numero de encargo, nombre del pagador y teléfono



(415)000000009904(8020)1100019855(8020)0

CLIENTE

Bogotá D.C. Calle 85 # 9-65 Tel. 6915090, Fax: 6915096- Cali Calle 25N No. 7N-10 Santa Monica, Tel: 6601382, Fax: 6689393 - Medellín Cra. 43C # 7D-09, Tel: 3123838, Fax: 2681766 - Popayán Calle 5 # 5-68, Tel: 8220637, Fax: 8220636- Barranquilla- Calle 79 # 50-71 Local 16, Tel: 3605077

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE
FARALLONES ETAPA 1**

Conste por medio del presente documento, que entre los suscritos: **ADOLFO LEÓN VARGAS GUZMÁN**, ciudadano colombiano, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.688.809 expedida en Cali, quien obra en nombre y representación legal de la Sociedad **PROMOTORA AIKI S.A.S.** (antes AIKI LTDA.), sociedad con domicilio en Cali, constituida por Escritura Pública No. 4644 del 31 de agosto de 2007, Notaría Segunda de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio el 12 de octubre de 2007, bajo el número 10849 del Libro IX, reformada mediante Acta No. 06 del 9 de febrero de 2012 de la Junta de Socios, debidamente inscrita; Matricula Mercantil No. 724000-16, NIT: 900178588-8, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Cali, Sociedad que realizará la construcción, promoción, gerencia y venta del proyecto inmobiliario en su calidad de PROMOTOR DEL PROYECTO y que para todos los efectos legales originados en este contrato se denominarán EL PROMETIENTE VENDEDOR, y *****

Nombre(s)	Identificación
PABLO EMILIO POTES TRUJILLO	C.C.16.745.671

ciudadano(a-s) colombiano(a-s), mayor(es) de edad, vecino(a-s) de Cali, quien(es) para todos los efectos legales originados en este contrato se denominará (n) EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES) hemos celebrado el presente contrato de promesa de compraventa hemos celebrado el presente contrato de promesa de compraventa que se regirá por las siguientes cláusulas:

PRIMERA. OBJETO: EL PROMETIENTE VENDEDOR promete y se obliga a transferir a título de venta real y material a EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES) y éste(a-os) a adquirirlo(s) a igual título, por escritura pública, el derecho de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el(los) siguiente(s) bien(es) inmueble(s): *****

APARTAMENTO	PARQUEADERO
103 B	40

Que hacen parte del PROYECTO ubicado en el sector de Alfaguara, en la carrera 21 F No. 2 A-30, que hace parte integral del macro proyecto bulevar de las flores – Jamundí. El "Proyecto" que se desarrolla en un lote de terreno de LOTE MIRADOR 1: Con un área de 3.136,04 M2, alinderado así: NORTE: Del punto P10 al P6 en línea recta de 31,06 metros, del P6 al P5 en línea

Página 1 de 21



recta de 4,50 metros, del P5 al P4 en línea recta de 54,71 metros, con vía interna privada. SUR: Del punto P22 al P15 en línea recta de 19,29 metros, del P15 al P16 en línea recta de 9,98 metros, del P16 al P17 en línea recta de 35,47 metros, del P17 al P26 en línea recta de 7,79 metros, del P26 al P27 en línea recta de 31,02 metros, con lote mirador 2. OCCIDENTE: Del punto P27 al P10 en línea recta de 36,64 metros, con lote portal. Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-942388**. **PARAGRAFO PRIMERO:** En la escritura pública de compraventa correspondiente, se incluirán el área, linderos y folio (s) de matrícula inmobiliaria del (de los) inmueble (s) objeto de esta promesa. No obstante, la compraventa se realizará como cuerpo cierto. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los inmuebles objeto de este contrato y que integran el CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES, tienen la siguiente destinación: los apartamentos, a vivienda familiar; los parqueaderos, al estacionamiento de vehículos automotores livianos, acordes con las dimensiones de cada uno y los, mismos, esta destinación no podrá ser variada por EL (LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) o sus causahabientes a cualquier título. **PARÁGRAFO TERCERO :** Los bienes inmuebles objeto del presente contrato se describen y alinderan de acuerdo con los planos del proyecto correspondiéndoles las áreas, linderos y características que se precisan en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se encuentra en trámite. EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), acuerdan que en la escritura pública que solemnice esta compraventa se describirán los linderos definitivos que los identifican, todo conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal de EL PROYECTO. **PARÁGRAFO CUARTO :** Las partes hacen constar que las modificaciones menores que no afecten las características esenciales de los inmuebles objeto del presente contrato y que resulten exclusivamente del requerimiento de las autoridades municipales en el trámite de aprobación del reglamento de propiedad horizontal, no afectarán la validez de la presente promesa. Se entienden como características esenciales del bien prometido en venta, las siguientes: área, ubicación, localización y sistema de acceso. **PARÁGRAFO QUINTO:** EL (LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A-ES) manifiesta(n) que por medio del conocimiento que ha(n) tenido del proyecto antes de firmar la presente promesa ha(n) podido identificar plenamente las especificaciones, calidades, condiciones y extensión superficiaria y arquitectónica del apartamento "tipo" que conforman el CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES, de manera que se declara(n) satisfecho(s) en cuanto a sus características. **PARÁGRAFO SEXTO:** Ante la irregularidad en el suministro de elementos para el proceso constructivo, y por las diferencias que se originan entre los lotes de fabricación de los mismos. EL PROMETIENTE VENDEDOR se reserva el derecho de modificarlos por otros de similar calidad y colores, con relación a los utilizados en la Sala de Ventas **PARÁGRAFO SÉPTIMO:** Es claro que de existir muebles y enseres dentro de la (las) unidad (des) modelo estos constituyen elementos de decoración que pertenecen a EL PROMETIENTE VENDEDOR, y no hacen parte de la presente promesa de compraventa. **PARÁGRAFO OCTAVO:** EL PROMETIENTE VENDEDOR, podrá efectuar cambios no esenciales en la construcción, cuando éstos sean de imperativa necesidad por aspectos técnicos o conveniencia del proyecto, produciéndose en consecuencia una modificación en los planos del proyecto y en la obra que pueden ser de índole urbanística,

arquitectónica, hidráulica, eléctrica, etc. **PARÁGRAFO NOVENO:** EL PROMETIENTE VENDEDOR entregará el(los) inmueble(s) objeto de este contrato dotado(s) de todas las obras urbanísticas y servicios exigidos por las normas municipales vigentes. La venta incluye el cableado y acometida telefónica. El costo de la instalación de la línea telefónica será asumido por EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES). **PARÁGRAFO DÉCIMO:** EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), no intervendrá(n) directa ni indirectamente en el desarrollo de la construcción del inmueble prometido en venta ni del proyecto. **PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO:** EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), no adquiere(n) por esta venta ningún derecho de tránsito o de visita sobre los inmuebles objeto de este contrato, ni sobre los demás inmuebles propiedad de EL PROMETIENTE VENDEDOR, que se encuentren en proceso de construcción o pendientes de entrega. EL PROMETIENTE VENDEDOR por su parte podrá instalar cerramientos provisionales que serán retirados cuando terminen las obras arquitectónicas y urbanísticas del proyecto. **PARÁGRAFO DÉCIMO SEGUNDO:** EL PROMETIENTE VENDEDOR se reserva la facultad de efectuar modificaciones a la propiedad horizontal, en la medida que el proyecto requiera replanteamientos urbanísticos, siempre y cuando no modifique el área prometida en venta. **PARÁGRAFO DÉCIMO TERCERO:** EL PROMETIENTE VENDEDOR no responderá por las modificaciones que EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES), ejecuten en el inmueble objeto de este contrato, ni por las consecuencias que estas puedan llegar a tener en otros inmuebles vecinos o colindantes. Las reparaciones de los daños causados, que por esta razón deban realizarse, correrán por cuenta exclusiva de EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES). **PARÁGRAFO DÉCIMO CUARTO:** EL (LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES), no podrá(n) modificar la fachada de las viviendas, ni las especificaciones técnicas del apartamento, conforme a las autorizaciones expedidas por las autoridades de planeación o las competentes en materia de construcción, queda expresamente prohibida la construcción de terrazas, voladizos, etc., que sobresalgan de la línea de parámetro de la propiedad privada. *****

SEGUNDA. ÁREA, LINDEROS GENERALES Y ESPECIALES: **Linderos Generales:** EL CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES 1 y 2 se construye sobre un lote de terreno de 5.323,53mts², el cual hace parte de un lote de mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 370 -902548 y cuya división material consta en la escritura pública No. 2031 del 15 de Julio de 2016 de la Notaria quinta del círculo de Cali, Los linderos generales de este lote son: NORTE: Del punto P49 al P6 en línea recta de 31,06 metros, del P6 al P5 en línea recta de 4,50 metros, del P5 al P4 en línea recta de 54,71 metros, con vía interna privada. SUR: Del punto P21 al P20 en línea recta de 85,78 metros, con Manzana C. ORIENTE: Del punto P4 al P21 en línea recta de 60,62 metros, con Manzana C. OCCIDENTE: Del punto P20 al P49 en línea recta de 64,80 metros, con lote El Portal. Los linderos de la primera etapa, son: **LOTE MIRADOR 1:** Área: 3.136,04 M2. NORTE: Del punto P10 al P6 en línea recta de 31,06 metros, del P6 al P5 en línea recta de 4,50 metros, del P5 al P4 en línea recta de 54,71 metros, con vía interna privada. SUR: Del punto P22 al P15 en línea recta de 19,29 metros, del P15 al P16 en línea recta de 9,98 metros, del P16 al P17 en línea recta de 35,47 metros, del P17 al P26 en línea



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES ETAPA 1

recta de 7,79 metros, del P26 al P27 en línea recta de 31,02 metros, con lote mirador 2. ORIENTE: Del punto P4 al P22 en línea recta de 30,12 metros, con Manzana C. OCCIDENTE: Del punto P27 al P10 en línea recta de 36,64 metros, con lote portal. Inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. **370-942388**.*****

Linderos especiales: Los bienes inmuebles objeto del presente contrato, esto es el **APARTAMENTO No. 103 TORRE B y el PARQUEADERO No. 40 ETAPA 1** se describen y alinderan de acuerdo con los planos del proyecto correspondiéndoles las áreas, linderos y características que se precisan en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se encuentra en trámite. EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), acuerdan que en la escritura pública que solemnice esta compraventa se describirán los linderos definitivos que los identifican, todo conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal de EL PROYECTO.*****

TERCERA. TRADICIÓN: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. actuando como vocera y administradora del FIDEICOMISO FA- 3012 RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES con NIT. 805012921-0 adquirió la propiedad del inmueble, por transferencia a título de fiducia mercantil mediante escritura pública No. 2031 del 15 de julio de 2016 de la Notaría Quinta del Circulo de Cali, registrada el 29 de agosto del mismo año.*****

CUARTA . PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio de los inmuebles prometidos en venta, equivale a CIENTO TREINTA Y CINCO SALARIOS MÍNIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES (135 SMMLV) proyectados al año 2017, esto es, la suma de **NOVENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$99.500.000)** que EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) pagará (n) a EL PROMETIENTE VENDEDOR en la siguiente forma

Cuota	Valor	Fecha	Cuota	Valor	Fecha
Separación	\$3.000.000	29 de agosto de 2016	****	*****	*****
1	\$27.000.000	01 de septiembre de 2016	****	*****	*****

a) Recursos Propios: La suma de \$30.000.000 **b)Subsidio Familiar de Vivienda:** La suma de N/A **c)Subsidio Mi Casa ya:** La suma de N/A **d) Crédito Hipotecario:** La suma de SESENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$69.500.000) que gestionarán y obtendrán de una entidad financiera el valor correspondiente al crédito citado en el cuadro anterior, es decir la suma de SESENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$69.500.000) la cancelará EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) con el producto de un crédito que solicitarán, gestionarán y obtendrán de una entidad financiera, préstamo que garantizarán a dicha entidad con la constitución de una hipoteca de primer grado sobre los inmuebles aquí prometidos en venta, en las condiciones y plazos establecidos por esa entidad, gravamen que se constituirá simultáneamente con la escritura de venta. **PARÁGRAFO PRIMERO:** El precio de este INMUEBLE se actualizará al valor del salario mínimo mensual vigente, que rija para la fecha de la firma de la escritura pública de venta y en todo caso no podrá superar los 135 SMMLV. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El valor de las cuotas pactadas en la forma de pago establecida en

esta cláusula deberán ser canceladas por EL PROMITENTE COMPRADOR en las fechas establecidas, enviando copia del comprobante de consignación a las oficinas de EL PROMETIENTE VENDEDOR; en caso de retraso en el pago de dichas cuotas, EL PROMETIENTE COMPRADOR deberá pagar intereses de mora a la tasa máxima legal vigente, sin que el reconocimiento de dichos intereses implique prórroga en los plazos. En caso de requerir prórroga para cancelación de las cuotas pactadas en la forma de pago, deberá solicitarlo por escrito a EL PROMETIENTE VENDEDOR, sin que esto lo exima de pagar intereses por financiación.

PARÁGRAFO TERCERO: En todo caso, cuando existiere un cambio en la forma de pago comprometida en este contrato EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), se obligan a comparecer en las oficinas de EL PROMETIENTE VENDEDOR en un término máximo de 3 días hábiles para firmar el otrosí que modifique la promesa de compraventa.

PARÁGRAFO CUARTO: En el evento en que alguno de los pagos se realice en cheque, EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), asumirá(n) los descuentos, costos y comisiones bancarias.

PARÁGRAFO QUINTO: EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá solicitar de EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) las garantías reales o personales que juzgue convenientes para respaldar la cancelación de saldos insolutos.

PARÁGRAFO SEXTO: EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) declaran que conocen y aceptan las condiciones y requisitos exigidos por las entidades financieras para la aprobación de los créditos destinados a la compra de vivienda, y se comprometen por su propia cuenta y riesgo a presentar su solicitud de crédito ante la entidad financiera, para su estudio y aprobación.

PARÁGRAFO SÉPTIMO: EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga(n) a pagar en forma inmediata los valores que por concepto de avalúos, estudios de títulos, timbres, primas de seguro, estudio de crédito, entre otros, le(s) cobre LA ENTIDAD FINANCIERA ó EL PROMETIENTE VENDEDOR para perfeccionar el crédito. En todo caso autoriza(n) a EL PROMETIENTE VENDEDOR para efectuar tales pagos por su cuenta, obligándose a reembolsarlos en forma inmediata, sin que esto implique compromiso para EL PROMETIENTE VENDEDOR quien bien puede no hacer uso de esa facultad.

PARAGRAFO OCTAVO: EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) declara(n) que conoce(n) y acepta(n) los requisitos exigidos por EL PROGRAMA MI CASA YA o el organismo correspondiente, para postulación, calificación y asignación del respectivo subsidio. Los documentos requeridos para el efecto, deberá(n) presentarlos en las Oficinas del BANCO con el cual tramitaran el crédito individual y subsidio correspondiente al pago del saldo del inmueble objeto de la presente promesa, a más tardar a los **quince (15) días** hábiles siguientes, contados a partir de la fecha de firma de la presente promesa de compraventa. A partir del vencimiento de este plazo EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá en cualquier momento dar por terminado el presente contrato si no se da cumplimiento a la obligación aquí establecida. En este caso EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá resolver el contrato de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial, pudiendo hacer efectivas las arras por incumplimiento de que trata este contrato en cláusula posterior, y prometer en venta el inmueble a terceros con plena libertad. No obstante, EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá optar por continuar con el negocio, pero en el evento en que como consecuencia de la demora en la tramitación del crédito sea necesario postergar la fecha de firma de la escritura que



perfeccionará este contrato, EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) se obliga(n) a cancelar intereses a EL PROMETIENTE VENDEDOR a la tasa de intereses corriente certificada por la superintendencia bancaria, a partir de la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura pública hasta la fecha en que efectivamente se firme el instrumento. **PARÁGRAFO NOVENO:** Es responsabilidad única y exclusiva de los EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES), el trámite para obtener la aprobación del crédito y del subsidio. Quiere decir, que los resultados de tal gestión son en todo caso absoluta responsabilidad de EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES). EL PROMETIENTE VENDEDOR o un representante suyo podrá colaborar, sin que asuma responsabilidad alguna por tal hecho, con EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en el trámite de los documentos con destino a LA ENTIDAD FINANCIERA, lo cual no exonera ni disminuye la responsabilidad de aquel(la)(los) que es exclusivamente de su cargo. **PARÁGRAFO DÉCIMO:** Si el valor del subsidio asignado fuere menor al monto señalado, o este le(s) fuere negado o rechazado a EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) este(os) podrá(n) convenir con EL PROMETIENTE VENDEDOR, la forma en que se cubrirá el valor señalado o, en su defecto, acordar la resolución del contrato celebrado **PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO:** EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) autoriza por escrito a la entidad respectiva, el giro del Subsidio MI CASA YA y de sus rendimientos financieros a EL PROMETIENTE VENDEDOR, a la firma de este contrato de promesa de compraventa. **PARÁGRAFO DECIMO SEGUNDO:** Si el PROMETIENTE COMPRADOR, 90 días calendario anteriores a la firma de la Escritura Pública de Compra venta no aporta la carta de aprobación y/o prórroga de la aprobación del crédito y/o la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda, EL PROMETIENTE COMPRADOR pagará el saldo del precio con recursos propios a más tardar cinco (5) días hábiles antes de la fecha prevista para la firma de la Escritura Pública de Compraventa. **PARÁGRAFO DECIMO TERCERO:** En el evento que el crédito hipotecario sea aprobado por menor valor, EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES), se obligan a cancelar a más tardar 8 días calendario contados a partir de la fecha de aprobación del crédito hipotecario, la diferencia a EL PROMETIENTE VENDEDOR. Y presentar el comprobante de pago del mismo en las oficinas de EL PROMETIENTE VENDEDOR, adicionalmente debe comparecer en las oficinas de la misma, a firmar el otrosí que modifique la forma de pago comprometida en la promesa de compraventa, todo esto dentro de los límites de tiempo establecidos. **PARÁGRAFO DECIMO CUARTO:** En el evento que el crédito sea aprobado por mayor valor, EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES), debe(n) solicitar en la entidad financiera que aprobó el crédito la corrección de la carta por el monto comprometido en la forma de pago y presentarla en la oficina de EL PROMETIENTE VENDEDOR en un término de 8 días calendario contados a partir de la fecha de aprobación del crédito hipotecario. **PARÁGRAFO DECIMO QUINTO:** Si los términos de la aprobación de crédito se vencen, EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES), se obliga(n) a tramitar nuevamente el mismo, o aportar los documentos que exige la entidad financiera para gestionar la prórroga en un plazo máximo de 5 días hábiles. **PARÁGRAFO DECIMO SEXTO:** Si reunidos por parte de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) todos los requisitos exigidos por LA ENTIDAD FINANCIERA, éste negare el préstamo solicitado,

el presente contrato se tendrá por terminado de pleno derecho, y EL PROMETIENTE VENDEDOR quedará en libertad de disponer del inmueble, suscribir nuevamente contrato de promesa de compraventa sobre el(los) inmueble(s) objeto del presente contrato o transferirlo(s) libremente, tan pronto el establecimiento de crédito informe sobre la negación del crédito. En tal evento EL PROMETIENTE VENDEDOR restituirá a EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) las sumas de dinero que este(estos) hubiere(n) pagado como abono al precio de venta de acuerdo al flujo de caja de la compañía. Si la negación del crédito se debiera a hechos imputables a EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES), EL PROMETIENTE VENDEDOR descontará el valor de la cláusula penal que EL (LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES) perderá(n) en beneficio de EL PROMETIENTE VENDEDOR, en los términos del presente documento.

PARÁGRAFO DÉCIMO SÉPTIMO: En el caso que EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) tome el crédito hipotecario con una entidad diferente al banco que ha otorgado el crédito constructor a EL PROMETIENTE VENDEDOR, EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se obliga expresamente desde ahora con EL PROMETIENTE VENDEDOR, para garantizar el pago de las sumas que le adeude por concepto del presente contrato, a suscribir a su favor y con antelación al otorgamiento de la escritura pública, los títulos valores que se le exijan, con los cuales EL PROMETIENTE VENDEDOR pueda exigir ejecutivamente su cumplimiento. **PARÁGRAFO**

DÉCIMO OCTAVO: Si EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), cambian sus condiciones económicas o son reportados en centrales de riesgo, después de la aprobación del crédito y a consecuencia de esto el valor del crédito no se desembolsa, habrá lugar a una resciliación obligatoria del contrato perfeccionado por escritura pública, y el dinero cancelado como cuota inicial, les será restituido previa deducción del porcentaje pactado en la cláusula penal, como también de los gastos administrativos, los gastos de crédito y los gastos de escrituración causados por la resciliación, sin que haya lugar al reconocimiento y pago de intereses. Si EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no asiste al otorgamiento de la Escritura Pública de resciliación, EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), otorga por este mismo documento, poder especial al PROMETIENTE VENDEDOR, para que en su nombre suscriba la escritura pública de resciliación. **PARÁGRAFO DÉCIMO NOVENO:** Si EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES)

decide(n) tomar crédito con una entidad no bancaria como cooperativas, fondos de empleados y créditos empresariales, EL PROMETIENTE COMPRADOR deberá garantizar que el correspondiente desembolso se realice en los términos pactados, obligándose EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) a cancelar los gastos causados por concepto de servicios públicos, vigilancia, pago de predial, y alistamiento adicional de la vivienda ya construida, desde la fecha de entrega programada hasta la fecha de entrega real, si por causa del retraso en el desembolso de la entidad no bancaria también se retrasa la fecha de entrega de los inmuebles.

PARÁGRAFO VIGÉSIMO: EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) autorizan expresamente desde ahora a la entidad otorgante del crédito en forma incondicional e irrevocable para que entregue directamente a EL PROMETIENTE VENDEDOR, o a la entidad o persona que éste indique al momento del desembolso, el producto líquido del préstamo. Ya que es requisito de las entidades financieras para el desembolso del crédito hipotecario, presentar firmada el acta de



entrega de los inmuebles, EL PROMETIENTE COMPRADOR se obliga a firmar el acta de entrega para desembolso que será utilizada para tales efectos, toda vez que EL PROMETIENTE VENDEDOR solo entregará los inmuebles real y materialmente cuando sea efectivo el desembolso del crédito hipotecario y el valor del inmueble se haya pagado en su totalidad.

PARÁGRAFO VIGÉSIMO PRIMERO: EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) conocen y aceptan como requisito esencial para la obtención del correspondiente crédito, el no aparecer en centrales de riesgo de información financiera y crediticia con reporte negativo. Como consecuencia de lo anterior EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) declaran expresamente que no están reportados negativamente en ninguna de las centrales de riesgo mencionadas.

PARÁGRAFO VIGÉSIMO SEGUNDO: No obstante la forma de pago pactado, EL PROMETIENTE VENDEDOR y EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), renuncian a la condición resolutoria que se origina de la misma y darán al contrato de compraventa e hipoteca el carácter de firme e irrevocable.

PARÁGRAFO VIGÉSIMO TERCERO: El pago por cualquier concepto, solo será efectivo cuando el soporte físico de este, repose en las oficinas de EL PROMETIENTE VENDEDOR.

PARÁGRAFO VIGÉSIMO CUARTO: EL PROMETIENTE VENDEDOR no efectuará devolución por dineros cancelados por concepto de cuota inicial por cambios en la forma de pago acordada en este contrato*****

QUINTA. LIBERTAD DE GRAVAMENES Y OBLIGACION DE SANEAMIENTO: EL PROMITENTE VENDEDOR garantiza que transferirá la propiedad de los inmuebles prometidos en venta, libres de embargos, hipotecas, demandas, condiciones resolutorias, embargos, demandas, salvo las derivadas del régimen de propiedad horizontal. En todo caso EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a salir al saneamiento de los inmuebles objeto de la compraventa, en los casos de ley.

SEXTA: ESCRITURACIÓN EL PROMETIENTE VENDEDOR y EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES) se obligan a otorgar la escritura pública de compraventa e hipoteca el día **Lunes 02 de Octubre de 2017 a las 2:00 PM.** **PARAGRAFO PRIMERO:** Se entiende que EL(LA)(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) debe(n) haber cumplido con todos los requisitos para la firma de la escritura de compraventa, especialmente los siguientes:*****

1) Deben haber cancelado la totalidad de lo comprometido como cuota inicial en el numeral 3.1 de la Cláusula Tercera de este contrato antes de la fecha indicada para la firma de la escritura, así como lo relacionado con obligaciones con acabados adicionales contratados por EL (LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).*****

2) El valor del crédito hipotecario comprometido en la forma de pago debe estar aprobado con la vigencia suficiente para cubrir el proceso de escrituración y desembolso, y debe constar por escrito, así como el paz y salvo o autorización de escrituración que expide la Entidad Crediticia, donde certifica que EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) ha(n) cumplido con todos los requisitos y trámites que el banco exige para el oportuno desembolso del crédito hipotecario, como firma de pagaré, constitución de seguros, apertura de cuentas, firma de formatos etc. Entre otros trámites que EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) declara(n) conocer y acepta(n) cumplir.*****

3) EL (LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) deben cancelar con tiempo limite la fecha y hora de citación de otorgamiento de escritura los gastos de escrituración en la notaría definida. En caso de no cumplirse cada una o varias de las anteriores condiciones, la presente promesa se entenderá incumplida por parte de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), quien(es) asumirá(n) las consecuencias señaladas en este contrato para el evento de incumplimiento. No obstante, por decisión única y exclusiva de EL PROMETIENTE VENDEDOR, se podrá firmar entre las partes un otrosí para actualizar el precio del inmueble y las condiciones de pago. Si EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES), no está(n) de acuerdo con el nuevo precio y las condiciones de pago que establezca EL PROMETIENTE VENDEDOR, este contrato se resolverá, sin indemnización de perjuicios y actuará conforme a la cláusula de resolución de contrato, haciendo efectiva la cláusula penal por incumplimiento de las condiciones pactadas en esta cláusula.*****

PARÁGRAFO SEGUNDO: EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) se obligan a comparecer en la notaría que EL PROMETIENTE VENDEDOR le defina e indique, sin derecho a exigir por su conveniencia ninguna entidad diferente a la determinada. **PARÁGRAFO TERCERO:**

Esta fecha podrá adelantarse o aplazarse de común acuerdo entre las partes. **PARÁGRAFO**

CUARTO: En la escritura pública de compraventa, comparecerá la Fiduciaria, como vocera del fideicomiso que se conformará, en su calidad de propietaria fiduciaria de los inmuebles. EL PROMETIENTE VENDEDOR y la FIDUCIARIA de los inmuebles no se presentarán en la notaría, en la fecha y hora definida, ya que al tener la firma registrada en la misma y según los convenios a los que se ha llegado con la entidad, el documento será firmado en las oficinas de EL PROMETIENTE VENDEDOR una vez se otorgue por parte de EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES), Sin que esto signifique incumplimiento por parte de EL PROMETIENTE VENDEDOR en el otorgamiento de la Escritura Pública. **PARÁGRAFO QUINTO:** Si el día fijado para la firma de la escritura pública

EL PROMETIENTE VENDEDOR no contase con los documentos necesarios para el otorgamiento de esta, será objeto de una prórroga que EL PROMETIENTE VENDEDOR definirá y hará conocer a la EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) mediante comunicación por escrito que será enviada por correo certificado, a la dirección de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), señalada en la Cláusula de Notificaciones de los términos del presente contrato. Será responsabilidad de éste(a)(os) comunicar por escrito a EL PROMETIENTE VENDEDOR cualquier cambio de dirección. Para efectos de lo anterior, la nueva fecha para la firma de la escritura pública se entenderá prorrogada con el recibo de esta, no haciéndose necesaria la firma de un otrosí a la promesa de compraventa, inclusive en el caso que EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) se negaren a hacerlo. **PARÁGRAFO SEXTO:** Si el día acordado para la firma de la escritura pública fuere feriado o no estuviese abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría. **PARÁGRAFO SÉPTIMO:** La obligación de EL PROMETIENTE VENDEDOR pactada en esta cláusula, conforme a la cual se compromete a otorgar la escritura pública de compraventa en la fecha indicada, y la obligación de entregar el inmueble en la fecha pactada, se entiende vinculante para EL PROMETIENTE VENDEDOR salvo eventos de fuerza mayor, caso fortuito o



hecho de un tercero, tales como:*****

- 1) Demora en la instalación de los servicios de agua, gas y energía eléctrica, *****
- 2) Escasez de materiales de construcción.*****
- 3) Suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto sin que exista culpa del vendedor.*****

4) Huelga del personal de EL PROMETIENTE VENDEDOR, de sus contratistas o proveedores. En el evento de producirse alguno de estos hechos o similares señalados en la Ley o determinados por el juez competente que suspendan la marcha normal de los trabajos y como consecuencia retarden el cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL PROMETIENTE VENDEDOR, la ejecución de las mismas se prorrogará por un tiempo igual a aquel en que se suspendieron los trabajos total o parcialmente como consecuencia del caso fortuito o la fuerza mayor, término que se contará a partir de la fecha prevista para el cumplimiento oportuno. No obstante, si el caso fortuito o la fuerza mayor fueren de tal magnitud que obligaran a EL PROMETIENTE VENDEDOR a reiniciar los trabajos, el plazo para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL PROMETIENTE VENDEDOR se prorrogará por el tiempo que sea necesario para terminar la obra en buenas condiciones.*****

EL PROMETIENTE VENDEDOR definirá y hará conocer la nueva fecha de otorgamiento a EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) mediante comunicación por escrito que será enviada por correo certificado, a la dirección de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), señala en la cláusula de notificaciones del presente contrato. Será responsabilidad de éste(a)(os) comunicar por escrito a EL PROMETIENTE VENDEDOR cualquier cambio de dirección. Para efectos de lo anterior, la nueva fecha para la firma de la escritura pública se entenderá prorrogada con el recibo de esta, no haciéndose necesaria la firma de un otrosí a la promesa de compraventa, inclusive en el caso que EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) se negaren a hacerlo. **PARÁGRAFO OCTAVO:** Además de lo indicado en los parágrafos anteriores, la fecha de escrituración del (de los) inmueble(s) podrá posponerse, sin que EL PROMETIENTE VENDEDOR incurran en incumplimiento, Por retrasos en la elaboración del reglamento de propiedad horizontal del Edificio, ocasionados por situaciones jurídicas o técnicas, o por la devolución del citado reglamento por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por cualquier motivo. Presentándose esta situación, EL PROMETIENTE VENDEDOR definirá y hará conocer la nueva fecha de otorgamiento a la EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) mediante comunicación por escrito que será enviada por correo certificado, a la dirección de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), señalada en la cláusula de notificaciones del presente contrato. Será responsabilidad de éste(a)(os) comunicar por escrito a EL PROMETIENTE VENDEDOR cualquier cambio de dirección. Para efectos de lo anterior, la nueva fecha para la firma de la escritura pública se entenderá prorrogada con el recibo de esta, no haciéndose necesaria la firma de un otrosí a la promesa de compraventa, inclusive en el caso que EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) se negaren a hacerlo. **PARÁGRAFO NOVENO:** Si la escritura pública de compraventa no se pudiere firmar en la fecha pactada en el presente documento por causas imputables a

EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), estos se obligan a cancelar intereses causados a la tasa máxima legal vigente a favor de EL PROMETIENTE VENDEDOR desde la fecha aquí convenida para el otorgamiento de la escritura, sin perjuicio de que esta última pueda optar por declarar resuelta la presente promesa de compraventa por incumplimiento, con las consecuencias señaladas en la cláusula de resolución de contrato. **PARÁGRAFO DÉCIMO:** En el caso que EL (LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), tengan como estado civil solteros con unión marital de hecho o casados con sociedad conyugal vigente, sus cónyuges deberán comparecer al otorgamiento de la Escritura para responder la indagación sobre afectación a vivienda familiar y la aceptación de hipoteca. Por tanto EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), declaran que conocen y aceptan este requisito de otorgamiento, y se obligan a cumplirlo. *****

PARÁGRAFO DÉCIMO PRIMERO: En el evento que no comparezcan a firmar todos los compradores y sus cónyuges, de ser necesario, en la fecha citada, se aplicará lo especificado en el parágrafo noveno de esta cláusula, de manera que no se entiende como cumplida la obligación de otorgamiento cuando comparece uno solo de los PROMETIENTES compradores o falta a comparecer los cónyuges que se obliguen a esto. *****

PARÁGRAFO DECIMO SEGUNDO: EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá elegir la notaria donde se otorgará la escritura pública de venta y para ello comunicará por escrito a EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) la notaria donde se otorgará la escritura pública. *****

SÉPTIMA. ENTREGA MATERIAL: EL PROMETIENTE VENDEDOR hará entrega real y material de los inmuebles cuarenta (45) días siguientes a la firma de la escritura pública de venta, siempre que a esa fecha la entidad financiera hubiese desembolsado la totalidad del crédito a EL PROMETIENTE VENDEDOR. **PARÁGRAFO PRIMERO:** EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), acepta(n) que la entrega del inmueble realizada por EL PROMETIENTE VENDEDOR se podrá hacer en forma total y definitiva, a uno cualquiera de los PROMITENTES COMPRADORES, entendiéndose que para este efecto quien recibe lo hace no sólo a nombre propio sino en nombre y representación de EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), con amplias facultades para recibir y aceptar el(los) inmueble(s). **PARAGRAFO SEGUNDO:** La fecha de entrega de los inmuebles podrá adelantarse o aplazarse de común acuerdo entre las partes o unilateralmente por parte de EL PROMETIENTE VENDEDOR, mediante comunicación escrita, sin que se incurra en incumplimiento, en los términos de la presente cláusula y en los siguientes eventos: a) Por fuerza mayor o caso fortuito que retrasen el proyecto de construcción. b) Por incumplimiento total o parcial de las obligaciones que correspondan a contratistas externos que sean vinculados por EL PROMITENTE VENDEDOR para la ejecución del proyecto. c) Por incumplimiento total o parcial de los proveedores de materiales y equipos para la construcción. d) Por retardo en la instalación de redes y conexión de servicios de teléfono, acueducto, energía eléctrica, alcantarillado, etc., por las circunstancias señaladas en los literales anteriores o por causas imputables a las empresas prestadoras de servicios públicos o a las autoridades municipales. e) Por retrasos en la elaboración de la reforma del reglamento de propiedad horizontal de "EL



PROYECTO", ocasionados por situaciones jurídicas o técnicas, o por la devolución de la citada reforma por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, por cualquier motivo. En los eventos indicados en los literales anteriores, el plazo para la entrega de los inmuebles se prorrogará automáticamente por un tiempo igual a la duración de los hechos contemplados en la presente cláusula. **PARÁGRAFO TERCERO:** EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), aceptan desde este momento cualquier modificación menor en el diseño o los acabados, reformas al reglamento de propiedad horizontal, revisión de áreas, modificación de coeficientes de copropiedad que, con posterioridad a la firma del presente contrato de promesa de compraventa realice EL PROMETIENTE VENDEDOR a los inmuebles, y se comprometen así mismo a no intervenir en forma alguna en el diseño y construcción de las reformas arquitectónicas que EL PROMETIENTE VENDEDOR considere convenientes. **PARAGRAFO CUARTO:** Las garantías de calidad que EL PROMETIENTE VENDEDOR otorgue para los inmuebles objeto del presente contrato, expirarán de inmediato exonerando a EL PROMETIENTE VENDEDOR de su cumplimiento, en el evento en que el propietario, tenedor o usuario que ocupe los inmuebles, por su cuenta y riesgo, efectúen modificaciones o ampliaciones en los mismos. **PARAGRAFO QUINTO:** Con el propósito de que la adecuación de los inmuebles materia de este contrato, no perjudique la terminación de las zonas comunes, los inmuebles materia de este contrato se entregará como ya se indicó, de manera previa a la entrega de zonas comunes. En todo caso se presume y se entiende recibidas de manera simultánea por parte de EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) las zonas comunes esenciales al momento de la firma del acta de recibo del inmueble objeto de esta promesa de compraventa. **PARÁGRAFO SEXTO:** Si para la fecha fijada para la entrega, EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), no comparece(n) a recibir los inmuebles objeto de este contrato, o presentándose se abstiene(n) de recibirlos encontrándose éste en condiciones habitables, no obstante requerir algún tipo de postventa, los inmuebles se tendrán por entregados para todos los efectos y EL PROMETIENTE VENDEDOR habrá cumplido su obligación de entregarlos materialmente, dejando las llaves de acceso en las oficinas de EL PROMETIENTE VENDEDOR, para que EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) las retire(n) cuando a bien tenga(n), entendiéndose así perfeccionada la entrega para los efectos de este contrato. En consecuencia, estarán a cargo de EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), desde esta fecha, todos los gastos que se generen tales como impuestos predial y complementarios de Megaobras, pago de servicios públicos municipales etc; quedando facultado EL PROMETIENTE VENDEDOR para adelantar cualquier acción legal encaminada a hacer efectivos dichos pagos. **PARÁGRAFO SEPTIMO:** EL PROMETIENTE VENDEDOR no responderá por las modificaciones que EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), ejecuten en los inmuebles objeto de este contrato, ni por las consecuencias que estas puedan llegar a tener en las Zonas comunes o en otros inmuebles vecinos o colindantes. Las reparaciones de los daños causados, que por esta razón deban realizarse, correrán por cuenta exclusiva de EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), salvo las mejoras solicitadas por éstos y siempre que consten en documento anexo al presente contrato. **PARÁGRAFO OCTAVO :** Dado el sistema empleado en la Construcción, todos los muros que conforman la vivienda, cumplen una función estructural; quedando expresamente

prohibido hacer cualquier tipo de modificación a los espacios de la misma, y en especial los muros que la conforman, ya que su omisión puede afectar la solidez y estabilidad de la estructura. **PARÁGRAFO NOVENO:** EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a emplear el máximo de su capacidad con el fin de dar cumplimiento a lo estipulado en el presente contrato siendo causal eximente de su responsabilidad por la no entrega material de los inmuebles prometido en venta en la fecha pactada en los eventos de fuerza mayor, caso fortuito o que surjan situaciones especiales como incumplimiento total o parcial de las obligaciones que correspondan a contratistas externos que sean vinculados por éstos para la ejecución del proyecto, demora en la instalación de servicios públicos, huelgas de personas que afectan directa o indirectamente la obra o los procesos, paros de transporte, dificultad o imposibilidad de consecución de materiales, variaciones del clima, por retardo en la expedición de documentos legales necesarios para la escrituración, etc. **PARÁGRAFO DÉCIMO:** Si llegada la fecha de la entrega de los inmuebles, a pesar de estarse prestando los servicios de energía y acueducto, las empresas municipales no han realizado la instalación de los contadores individuales no obstante haberse realizado todas las gestiones necesarias para este fin, EL PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), se compromete(n) a cancelar lo que por concepto de la prestación del servicio corresponda según lo que marque el contador provisional, a partir de la fecha de entrega del inmueble.*****

PARAGRAFO DECIMO PRIMERO: El inmueble objeto de este contrato se entrega según el cuadro de acabados que se adjunta al contrato de promesa de compraventa para q forme parte integral del mismo como Anexo No.01 *****

OCTAVA.ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES: LA PROPIETARIA INICIAL entregará los bienes comunes de uso y goce general ubicados en el CONJUNTO RESIDENCIAL DE FARALLONES, tales como las zonas de recreación y salones comunales, a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad del CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES. La entrega deberá incluir los documentos de garantía de los equipos expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y en general, de los servicios públicos domiciliarios. **PARÁGRAFO:** Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del proyecto inmobiliario, tales como los elementos estructurales, accesos y circulaciones, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos, según las actas o escrituras correspondientes. *****

NOVENA. PROCEDIMIENTO PARA LA ENTREGA DE BIENES Y ZONAS COMUNES DE USO Y GOCE GENERAL: LA PROPIETARIA INICIAL citará con ocho (8) días hábiles de anticipación, a la persona o personas designadas por la asamblea general o al administrador definitivo, indicando la fecha, hora y lugar para iniciar el recorrido por las zonas comunes de uso y goce general del proyecto inmobiliario. En caso de que el(los) representante(s) de la copropiedad convocado(s) no asista(n) a este encuentro, LA PROPIETARIA INICIAL enviará otra citación (fecha, hora, lugar)



con cinco (5) días hábiles de anticipación, para realizar el recorrido. Durante el recorrido se efectuará un registro fotográfico de todos los bienes y zonas comunes de uso y goce general y se relacionarán las observaciones realizadas por el(los) representante(s) de la copropiedad. PARÁGRAFO PRIMERO: Una vez realizado el recorrido, un representante de LA PROPIETARIA INICIAL y un representante del proyecto inmobiliario verificarán la redacción del acta, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes. El acta será firmada por los representantes de LA PROPIETARIA INICIAL y del CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES, y se entregará una copia de la misma a cada una de las partes. Será parte integral del acta, una copia del acta de la asamblea de propietarios mediante la cual se designó el(los) representante(s) de la copropiedad o, del acta de la asamblea o del consejo de administración, según el caso, mediante la cual se nombró al administrador definitivo de la misma. PARÁGRAFO SEGUNDO: LA PROPIETARIA INICIAL procederá a realizar única y exclusivamente los arreglos y adecuaciones contenidos en el Acta de Recorrido, que concuerden con los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal debidamente aprobados, los planos constructivos, las licencias de construcción y de propiedad horizontal, y lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES. Una vez LA PROPIETARIA INICIAL realice los arreglos y adecuaciones correspondientes, citará al(los) representante(s) de la copropiedad con ocho (8) días hábiles de anticipación con el fin realizar la revisión final de las observaciones contenidas en el Acta de Recorrido. El representante de LA PROPIETARIA INICIAL explicará al(los) representante(s) de la copropiedad, cada uno de los arreglos y adecuaciones realizados conforme al Acta de Recorrido y dejará constancia de aquellos que no procedan, con la debida sustentación. No habrá lugar a que los copropietarios y/o los representantes de la copropiedad y/o el administrador presenten nuevas observaciones sobre el estado de las zonas comunes, pues se entiende que ya fueron revisadas en su totalidad en el recorrido inicial, y estas zonas pueden haber sufrido un deterioro normal como consecuencia del uso, goce y disfrute de las mismas por parte de los propietarios o tenedores de los bienes privados. Durante el recorrido se realizará un nuevo registro fotográfico de las zonas comunes de uso y goce general a las cuales se efectuaron los arreglos y adecuaciones. Una vez realizado el recorrido final, un representante de LA PROPIETARIA INICIAL y un representante del CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES verificarán la redacción del acta, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes. El Acta de Entrega de Zonas Comunes será firmada por el representante de LA PROPIETARIA INICIAL y el(los) representante(s) del CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES, y se entregará una copia de la misma a cada una de las partes. PARAGRAFO TERCERO: En caso de que el(los) representante(s) del CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES no atienda(n) la(s) citación(es) enviada(s) por el representante de LA PROPIETARIA INICIAL, o se rehúse(n) a redactar o firmar, el Acta de Recorrido o el Acta de Entrega de Zonas Comunes en los términos de la presente cláusula, LA PROPIETARIA INICIAL protocolizará los siguientes documentos en una notaría, con el fin de dejar constancia de su voluntad de entregar las zonas comunes de uso y goce general, y realizar por consiguiente la entrega definitiva de dichas zonas, conforme a la aceptación de las partes de las estipulaciones contenidas en el

reglamento de propiedad horizontal, expresada desde el otorgamiento de las escrituras públicas de compraventa:*****

- Copia auténtica de la licencia de construcción.*****
- Copia auténtica de la licencia de propiedad horizontal*****
- Reducidos de los planos constructivos*****
- Reducidos de los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal*****
- Copia auténtica de las pólizas.*****
- Copia auténtica de los documentos de garantía de los equipos, de conformidad con la Ley 1480 de 2011.*****
- Copia auténtica de las facturas de los equipos.*****
- Registro(s) fotográfico(s) de los bienes comunes de uso y goce general.*****
- Copias de las citaciones y/o comunicaciones relacionadas con la entrega de zonas comunes de uso y goce general (con sello o firma de recibido).*****
- Copia del Acta de Recorrido relacionada con la entrega de las zonas comunes de uso y goce general, si existe (firmada por todas las partes)*****
- Original del certificado de existencia y representación legal de la Propietaria Inicial, con 30 días de Vigencia.*****
- Originales de los certificados de existencia y representación legal de otras sociedades (interventor del proyecto, arquitectos, ingenieros), con 30 días de vigencia.*****

La escritura mediante la cual se realice la protocolización de los documentos relacionados, puede ser suscrita además, por el interventor y los constructores contratistas del proyecto, si LA PROPIETARIA INICIAL lo considera necesario.*****

DECIMA. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES: EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a entregar a Paz y Salvo el inmueble por concepto de impuestos hasta la fecha en que se firme la Escritura de compraventa, los impuestos los asumirá el PROMETIENTE COMPRADOR a partir de la fecha de entrega del inmueble quien deberá estar a paz y salvo por este concepto para la entrega del inmueble, con relación a una contribución eventual de valorización que se causase, cobrase o liquidase a partir de la fecha de la firma de la Escritura, las partes convienen clara y expresamente que por disposición y mutuo acuerdo, EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) a favor del PROMETIENTE VENDEDOR el monto correspondiente a dicha contribución, inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para el inmueble, cuando quiera que la contribución deba pagarse respecto del inmueble en mayor extensión, y luego con la tarifa individual que se facture. EL PROMETIENTE VENDEDOR queda autorizado desde ahora para aplicar preferencialmente cualquier pago que éste(os) le(s) haga(n) a las cuentas pendientes por estos conceptos. Se entiende además que si EL PROMETIENTE VENDEDOR efectuase tales pagos, se causarán a su favor y a cargo de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) intereses a la tasa máxima legal vigente, sobre el valor pagado, hasta la fecha en que éste(a)(os) le reembolse(n) su valor a aquella. El pago de la contribución antes de la fecha de firma de la escritura será requisito



indispensable para que EL PROMETIENTE VENDEDOR esté obligado a firmar la escritura de compraventa, y para que se entienda cumplido este contrato por parte de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).*****

Con relación al pago del impuesto predial, las partes convienen clara y expresamente que por disposición y mutuo acuerdo, EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) reconocerá(n) y pagará(n) a favor de EL PROMETIENTE VENDEDOR a prorrata la suma de dinero correspondiente al período de tiempo transcurrido entre la suscripción de la Escritura Pública de Compraventa que perfeccionará este contrato y el 31 de diciembre de ese año, sobre las sumas de dinero que por concepto de impuesto predial fueren canceladas por EL PROMETIENTE VENDEDOR, inicialmente de acuerdo con el porcentaje de copropiedad determinado para el inmueble, cuando quiera que el predial deba pagarse respecto del inmueble en mayor extensión, y luego con la tarifa individual que se facture. Dicho pago será requisito para que EL PROMETIENTE VENDEDOR esté obligado a firmar la escritura pública que perfeccionará este contrato.**PARÁGRAFO:** Las partes declaran que en caso de fijarse un nuevo impuesto que grave esta negociación o la propiedad inmobiliaria antes de perfeccionarse este contrato por medio de escritura pública, su valor deberá ser asumido íntegramente por EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), quien(es) deberá(n) cancelarlo antes de la fecha de firma de la escritura, como requisito para que EL PROMETIENTE VENDEDOR esté obligado a firmar el instrumento correspondiente y para entenderse cumplido este contrato.

DECIMA PRIMERA. EL PROMETIENTE VENDEDOR entregará el(los) inmueble(s) a paz y salvo por concepto de: valores correspondientes a impuestos nacionales, departamentales o municipales, tasas y/o contribuciones; valores correspondientes a servicios de acueducto, energía eléctrica, alcantarillado, que afecten el(los) inmueble(s). **PARÁGRAFO:**EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES) asume(n) las siguientes obligaciones: *****

1) Pagar el valor correspondiente a los impuestos nacionales, departamentales o municipales, tasas y/o contribuciones que se causen con posterioridad a la fecha de entrega del inmueble.***

2) Pagar los valores correspondientes a servicios de teléfono, acueducto, energía eléctrica, alcantarillado, que afecten el(los) inmueble(s) y se causen con posterioridad a la entrega del(de, los) mismo(s).*****

3) Cumplir en todas sus partes con el Reglamento de Propiedad Horizontal y/o el Manual o Reglamento Interno de Convivencia del CONJUNTO RESIDENCIAL MIRADOR DE FARALLONES y pagar los valores correspondientes a las expensas comunes de la copropiedad que deban asumir la(s) unidad(es) privada(s) objeto de la presente promesa, a partir de su entrega.*****

DÉCIMA SEGUNDA. GASTOS NOTARIALES, DE BOLETA FISCAL Y REGISTRO: Los gastos notariales de la compraventa serán pagados por partes iguales entre los contratantes. Los gastos notariales de la hipoteca y la afectación a vivienda familiar, si hubiere, serán pagados por EL (LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES). Los gastos de boleta fiscal y registro de la compraventa, hipoteca y afectación a vivienda familiar, si hubiere, serán a cargo de EL (LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES) Los gastos correspondientes a la retención en la fuente

serán asumidos por EL PROMETIENTE VENDEDOR, si los hubiere.*****

DECIMA TERCERA. CLAUSULA PENAL: En caso de incumplimiento de la totalidad o de alguna de las obligaciones derivadas de este contrato, por parte de EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) dará derecho al PROMETIENTE VENDEDOR a descontar una suma equivalente al 20% del valor total de la vivienda. Dichos valores serán descontados de los dineros recibidos del PROMETIENTE COMPRADOR, con la correspondiente indemnización de perjuicios, si hay lugar, tal como lo permite el artículo 1600 del Código Civil. **PARÁGRAFO PRIMERO:** Queda entendido para (LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) y así lo manifiestan de manera expresa, que el incumplimiento de las obligaciones asumidas en este contrato, da lugar a la resolución ipso facto, sin necesidad de declaración judicial. El presente documento prestará mérito ejecutivo para demandar la cláusula penal, y el cumplimiento de la obligación principal. **PARAGRAFO SEGUNDO:** De acaecer la terminación del presente contrato por cualquiera de las circunstancias señaladas en la presente cláusula, o por cualquier otra causa, el PROMETIENTE VENDEDOR quedará en libertad de disponer del inmueble y restituirá las sumas recibidas a cuenta del negocio, las cuales no causarán intereses de ninguna naturaleza. De haber sobrevenido la terminación por causas imputables a EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), la devolución de tales sumas se hará previo descuento del valor aquí señalado. **PARÁGRAFO TERCERO:** EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá hacer efectivo la cláusula penal sin necesidad de acudir a la vía judicial, evento en el cual EL PROMETIENTE VENDEDOR queda en libertad absoluta de vender el inmueble, sin necesidad de que haya lugar a dar aplicación a lo dispuesto en el artículo 1.937 del Código Civil, al cual renuncian expresamente las partes contratantes*****

DÉCIMA CUARTA. MODIFICACIÓN AL PRESENTE CONTRATO: Toda modificación o adición que de común acuerdo realicen las partes al presente contrato deberá constar siempre por escrito.*****

DECIMA QUINTA. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO: Si EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) desistieren unilateralmente del negocio o incumpliere en todo o parte con las obligaciones derivadas en este contrato, EL PROMETIENTE VENDEDOR no está obligado a enajenar, ni entregar el inmueble a que este contrato se refiere, quedando con derecho a disponer de él libremente, sin necesidad de procedimiento judicial o requerimiento alguno; EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES), quedan obligados a:*****

- 1) Comparecer, suscribir y aportar los documentos necesarios con el fin de proceder a cancelar y dejar sin efecto la promesa de Compraventa, de tal manera que el inmueble quede nuevamente de propiedad de EL PROMETIENTE VENDEDOR. *****
- 2) Autorizar como en efecto lo hace, por medio de este Público instrumento que se le descuenta del valor entregado como cuota inicial el valor de la cláusula penal, con la debida indemnización de perjuicios por estar incumpliendo este contrato.*****

DÉCIMA SEXTA. RESCILIACIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA: En el evento en que EL PROMETIENTE VENDEDOR haya otorgado la escritura pública de compraventa de los inmuebles a favor de EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) y la entidad financiera no



desembolse los recursos previamente aprobados, EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) desistiere(n) unilateralmente del negocio o se presente alguna situación que no permita perfeccionar la compraventa del inmueble objeto de este contrato, EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) quedan obligados a: *****

1) Restituir el inmueble a EL PROMETIENTE VENDEDOR en un plazo máximo de 15 días calendario, contados a partir de la fecha que se debió efectuar la cancelación del valor comprometido, sin necesidad de requerimiento judicial, al que renuncia expresamente EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES). *****

2) Comparecer, suscribir y aportar los documentos necesarios con el fin de proceder a cancelar y dejar sin efecto la Compraventa, hipoteca, y afectación a vivienda familiar, actos sujetos a registro, de tal manera que el inmueble quede nuevamente de propiedad del PROMETIENTE VENDEDOR. *****

3) Autorizar como en efecto lo hace, por medio de este Público instrumento que se le descuenta del valor entregado como cuota inicial los valores correspondientes a los gastos notariales, boleta fiscal y registro, costos del proceso, por la cancelación de los actos ya mencionados, todo lo cual deberá hacerse por medio de Escritura Pública la cual se obliga a otorgar. De igual manera autoriza descontar el valor de la cláusula penal, con la debida indemnización de perjuicios por estar incumpliendo este contrato. *****

DÉCIMA SEPTIMA. EFECTOS DE RESOLUCIÓN O RESCILIACIÓN DE CONTRATO: El retiro de la negociación, cualquiera que sea la causa de esta, obliga a EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES), someterse al flujo de caja del PROMETIENTE VENDEDOR para el reintegro de los dineros entregados, así mismo esta, llevará un estricto control y programación en tal sentido, de tal suerte que los reintegros que eventualmente se presentaren, serán atendidos en estricto orden cronológico y de acuerdo con la disponibilidad de recursos y flujo del PROMETIENTE VENDEDOR. *****

DÉCIMA OCTAVA. CESIÓN: La presente promesa de compra venta se ha celebrado en consideración a las condiciones particulares de EL (LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), por consiguiente, la cesión total o parcial de este contrato deberá ser sometida a estudio previo del PROMETIENTE VENDEDOR, quien se reserva la facultad de aceptarla o rechazarla, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de recibo de la solicitud de cesión. La aceptación o rechazo deberá ser expresa y constar en escrito emanado por parte del PROMETIENTE VENDEDOR, en caso de que sea aceptada la cesión del inmueble, el cesionario deberá garantizar las obligaciones financieras del negocio, aportando una carta de aprobación del crédito o en su defecto la forma de pago propicia para la cancelación del inmueble, en ninguno de los casos EL PROMETIENTE VENDEDOR, devolverá dineros al cedente o al cesionario. *****

EL PROMETIENTE VENDEDOR podrá ceder el presente contrato a un tercero que asuma los derechos y el cumplimiento de las obligaciones correlativas y para tal efecto bastará comunicar por escrito a EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). *****

DECIMA NOVENA. ORIGEN DE FONDOS: EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES),

declara(n) que el origen de los recursos con los que promete(n) adquirir el inmueble objeto de este contrato, provienen de ocupación, oficio, profesión, actividad o negocio lícito. Así mismo declara(n) que los recursos NO provienen de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique o adicione. EL PROMETIENTE VENDEDOR quedará eximida de toda responsabilidad que se derive por información errónea, falsa o inexacta que EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) proporcione(n) al PROMETIENTE VENDEDOR para la celebración de este contrato. EL PROMETIENTE VENDEDOR a su turno declara para todos los efectos de este contrato que todo lo aquí consignado es cierto, que los recursos con los cuales se adquirieron los inmuebles antes relacionados y descritos no provinieron de ninguna actividad ilícita de las contempladas en el Código Penal Colombiano o en cualquier norma que lo modifique, adicione o complemente u otra norma que regule la materia. *****

VIGÉSIMA. INFORMACIÓN COMERCIAL: EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) expresan irrevocablemente que autoriza(n) al PROMETIENTE VENDEDOR para que obtenga de cualesquiera fuente y se reporte a cualesquiera base de datos, las informaciones y referencias relativas a mi(nuestra) persona(s), mi(nuestros) nombre(s), apellido(s) y documento(s) de identificación, a mi(nuestro) comportamiento y crédito comercial, hábitos de pago de mi(nuestra) cuenta(s) corriente(s) bancaria(s) y en general al cumplimiento de mi(nuestras) obligaciones pecuniarias. *****

VIGÉSIMA PRIMERA. NOTIFICACIONES. Todas las notificaciones que sean necesarias en desarrollo del presente contrato se harán en la siguiente forma: Si son dirigidas a EL PROMETIENTE VENDEDOR, mediante comunicación escrita que deberá ser entregada en las oficinas de recibo de correspondencia en la Calle 8 oeste No. 25-50 Barrio Cristales de Cali, en donde se firmará una copia de la comunicación, en señal de haberla recibido y si es a EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) enviándola por correo certificado a la dirección Calle 2 B No. 65-130 el Refugio de Cali y se entenderá notificado el día de la introducción de la comunicación escrita al correo. Por tanto es responsabilidad de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), comunicar por escrito cualquier cambio de dirección

VIGÉSIMA SEGUNDA. TERMINACIÓN DEL CONTRATO. El presente contrato termina por las siguientes causales: a) Por muerte de EL (LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES); b) Incapacidad mental o física que haga imposible el cumplimiento del objeto contractual por parte de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES); c) por haberse denunciado legalmente la desaparición de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES); e) por mutuo acuerdo; e) por incumplimiento de alguna de las partes o por ejercicio del derecho de retracto.

PARÁGRAFO. Para los eventos contemplados en la presente cláusula, serán necesarios los documentos que acrediten la configuración de los hechos que dan origen a la terminación del contrato, tales como certificado de defunción, certificado médico de incapacidad, copia del denuncia de la desaparición o acta de terminación de contrato por mutuo acuerdo debidamente firmada por las partes, según el caso. En el evento de muerte o incapacidad de uno de los PROMETIENTES COMPRADORES, o en caso de desaparición, desde ya se autoriza al



PROMETIENTE VENDEDOR para que abra un encargo fiduciario independiente que quede a disposición de la sucesión ilíquida o de la persona que administrará los bienes del incapaz, o de la persona desaparecida o de la persona a quien correspondan sus derechos, según el caso; la remuneración de la fiduciaria se descontará de los recursos administrados. Si el encargo y/o promesa de compraventa ha sido suscrita por más de dos personas, se restituirá la parte correspondiente a el(los) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) que no haya(n) muerto, declarado incapaz legalmente o desaparecido, y solo se abrirá el encargo fiduciario a que se ha hecho referencia sobre la parte que corresponda al PROMETIENTE COMPRADOR que haya muerto, que haya desaparecido o que haya sido declarado incapaz*****

VIGÉSIMA TERCERA. CAPACIDAD Y VALIDEZ: Las partes declaran:*****

a) Que son legalmente capaces para contratar y que de ser persona jurídica cualquiera de ellas, ha recibido autorización suficiente del correspondiente órgano social de acuerdo con los estatutos.*****

b) Que han tenido oportunidad de leer, discutir y entender las cláusulas del presente contrato, las cuales entienden y las encuentran legalmente correctas.*****

c) Que este documento contiene todo el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes; reemplaza y prevalece sobre cualquier otro contrato verbal o escrito que las partes hayan podido celebrar con anterioridad, en relación con este mismo asunto.*****

d) Que la nulidad o invalidez de cualquiera de las cláusulas de este contrato, no afecta la validez de las restantes cláusulas, siempre y cuando el contrato pueda legalmente subsistir sin la cláusula anulada o invalida en opinión del PROMETIENTE VENDEDOR*****

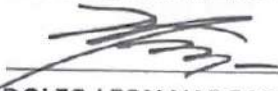
e) Que EL (LA, LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A, ES) se obliga solidariamente no solo durante la vigencia del presente contrato, sino también durante la vigencia de cualquiera de sus prórrogas, y renuncia al beneficio de excusión.*****

VIGÉSIMA CUARTA. MERITO EJECUTIVO: Este documento presta mérito ejecutivo en los términos del Artículo 488 del Código de Procedimiento Civil, sin necesidad de requerimiento y constitución en mora, derecho al cual renuncian expresamente las partes.*****

VIGÉSIMA QUINTA. DECLARACIÓN: EL(LA,LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A,ES) declara(n) que: ha(n) recibido y conocido toda la información sobre los inmuebles objeto de este contrato de promesa de compraventa y el trámite de legalización del mismo, encontrando que cumple sus expectativas y necesidades. Igualmente declara(n) que ha(n) leído, entendido y comprendido los términos y condiciones del presente contrato y por ello lo firman de manera libre y voluntaria.*****

Para constancia de lo anterior en señal de aceptación se firma la presente promesa de compraventa en tres ejemplares de igual tenor, en la ciudad de Cali, a los Primer (1) días del mes de Noviembre del año dos mil dieciséis (2016).

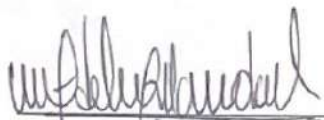
EL PROMETIENTE VENDEDOR


ADOLFO LEON VARGAS GUZMAN
C.C. No. 16.688.809 de Cali
Representante Legal – PROMOTORA AIKI S.A.S

EL(LA-LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A-ES)


PABLO EMILIO POTES TRUJILLO,
C.C. No. 76.745.671 de CDU
Estado civil: SEPARADO

TESTIGOS


C.C. No. 66822294 de Cali


C.C. No. 28569488 de Cali

 	
CLIENTE:	PABLO EMILIO POTES TRUJILLO
APARTAMENTO: 103 B	No. HABITACIONES: 2
PARQUEADERO No: 40	
FORMATO DE ACABADOS MIRADOR DE FARALLONES FORMA SOCIAL (sin intereses, seguros y descuentos)	
PISOS GRAL BALCON CIELOS GUARDAESCOBA MUROS PUERTAS Y MARCOS	CERAMICA PORTUGAL BEIGE 45 X 45 ALFA O SIMILAR CERAMICA PORTUGAL BEIGE 45 X 45 ALFA O SIMILAR Y PASAMANOS METALICO OBRA NEGRA CERAMICA PORTUGAL BEIGE 45 X 45 ALFA O SIMILAR OBRA NEGRA MARCO MDF O SIMILAR COLOR CHANTILLY
PISOS CIELOS GUARDAESCOBA MUROS MUEBLE COCINA MESON DE COCINA DOTACION	COCINA CERAMICA PORTUGAL BEIGE 45 X 45 ALFA O SIMILAR OBRA NEGRA CERAMICA PORTUGAL BEIGE 45 X 45 ALFA O SIMILAR OBRA NEGRA MUEBLE BAJO EN MDF O SIMILAR COLOR ARENA - MUEBLE ALTO NO SE ENTREGA MESON Y BARRA EN GRANITO JASPE COLOR ROSA BEIGE GRIFERIA PARA LAVAPLATOS, LAVAPLATOS, SE ENTREGA EL ESPACIO PARA LA INSTALACION DE LA ESTUFA TIPO CUBIERTA EL HORNO Y ESTUFA NO SE ENTREGAN
PISOS CIELOS GUARDAESCOBA MUROS LAVADERO DOTACION	ZONA DE OFICIOS CERAMICA PORTUGAL BEIGE 45 X 45 ALFA O SIMILAR OBRA NEGRA CERAMICA PORTUGAL BEIGE 45 X 45 ALFA O SIMILAR OBRA NEGRA PREFABRICADO EN GRANITO PULIDO GRIFERIA DEL LAVADERO, PUNTOS PARA LAVADORA, PUNTO DE GAS PARA CALENTADOR.
MISO EN LA MITAD DEL ESPACIO AMPLIANDO EL ESTUDIO AMPLIANDO LA ZONA DE OFICIOS	MISO ENTRE ZONA DE OFICIOS Y ESTUDIO PROFUNDIDAD = 38 CM DEL BORDE DE LA PARED DONDE SE BUCA EL ESTUDIO
PISOS CIELOS GUARDAESCOBA MUROS BALCON PUERTAS Y MARCOS CLOSET	ALCOBA PRINCIPAL Y ALCOBA AUXILIAR CERAMICA PORTUGAL BEIGE 45 X 45 ALFA O SIMILAR OBRA NEGRA CERAMICA PORTUGAL BEIGE 45 X 45 ALFA O SIMILAR OBRA NEGRA CERAMICA PORTUGAL BEIGE 45 X 45 ALFA O SIMILAR Y PASAMANOS METALICO NO SE ENTREGA NO SE ENTREGA
PISOS CIELOS MUROS PUERTAS Y MARCOS DOTACION	BAÑO ALCOBA PRINCIPAL CONTRAPISO EN CONCRETO OBRA NEGRA OBRA NEGRA NO SE ENTREGA PUNTOS HIDROSANITARIOS CON TAPON / PUNTOS ELECTRICOS CON TAPA
PISOS AREA DUCHA CIELOS MUROS PUERTAS Y MARCOS DOTACION	BAÑO DE ALCOBAS CERAMICA PORTUGAL BEIGE 45 X 45 ALFA O SIMILAR PISO EN CERAMICA BOLZANO DE 33"33 OBRA NEGRA ESTUCO Y UNA MANO DE PINTURA MARCO MDF O SIMILAR COLOR CHANTILLY APARATOS SANITARIOS, INCRUSTACIONES, GRIFERIAS, LAVAMANOS DE COLGAR
PUNTO FUO VENTANERIA CUBIERTA	BIZARRIALES PISO EN CERAMICA ANTIC BLANCA 30"30cm ALUMINIO ANODIZADO COLOR NATURAL ESTRUCTURA METALICA CON TEJA ECOMOOF SOBRE LOSA DEL DECIMO PISO
COCINA ALCOBAS BAÑOS SALA COMEDOR BALCON ZONA DE OFICIOS	ILUMINACION PLAFON PLAFON PLAFON PLAFON PLAFON
OBSERVACIONES: LA ESPESORACIONES AQUÍ CITADAS PUEDEN VARIAR, DEPENDIENDO DE LA EJECUCION DE LA OBRA Y LA DISPONIBILIDAD DE MATERIALES EN EL MERCADO	
FECHA:	FIRMA COMPRADOR: PABLO E. POTES
	E/F.G.



FIDUCIARIA	ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.			
PROYECTO	MIRADOR DE FARALLONES			
CONTRATO PROMOTOR	FA-3012 RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES			
ENCARGO FIDUCIARIO	No. 1100019855			
INVERSIONISTA (S)	EL INVERSIONISTA (S) se vincula(n) al ENCARGO FIDUCIARIO con la APARTAMENTO N° 103 B PARQUEADERO 40.			
INVERSIONISTA (S)	Estado Civil	Identificación	Dirección	Teléfono
PABLO EMILIO POTES TRUJILLO	SEPARADO	16.745.671 DE CALI	RES. CALLE 2B - 65-130 BARRIO EL REFUGIO CIUDAD CALI E-MAIL nuestra_sradelosandes@hotmail.com Ofc. MUNICIPIO SANTIAGO DE CALI	3176768071
			RES. CIUDAD E-MAIL Ofc.	
			RES. CIUDAD E-MAIL Ofc.	
PROMOTOR DEL PROYECTO: PROMOTORA AIKI S.A.S..				
CONSTRUCTOR RESPONSABLE o CONSTRUCTOR: PROMOTORA AIKI S.A.S.				
VALOR DE LOS APORTES Y FORMA DE PAGO				
VALOR TOTAL DE LA VINCULACIÓN: \$ 99.500.000				
CRONOGRAMA DE PAGO DE LOS APORTES (VER ANEXO)				
DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIONES: ACCIÓN: Calle 25N No. 7N-10 Tel. 6601382 PROMOTOR: CARRERA 21 F No 2ª - 30 EL INVERSIONISTA: la indicada en el presente cuadro Origen de los fondos: como INVERSIONISTA declaro que los recursos que entregué o que entregaré en el futuro provienen de las siguientes fuentes: (detallar la ocupación, oficio, profesión, negocio, etc): SALARIO				
FECHA PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE TRANSFERENCIA DE LOS RECURSOS ETAPA I: Día 25 Agosto 2016 – Prorrogable automáticamente por 6 meses más, por una sola vez. ETAPA II: Día 25 Febrero 2018 – Prorrogable automáticamente por 6 meses más, por una sola vez.				
FECHA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO: día 29 mes 08 año 2016 ✓				

Entre los suscritos, el (los) INVERSIONISTA (S), debidamente identificado(s) en el cuadro anterior; el PROMOTOR y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en adelante ACCIÓN, hacemos constar que hemos celebrado el contrato de vinculación que se



SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en adelante ACCIÓN, hacemos constar que hemos celebrado el contrato de vinculación que se registrará por las siguientes cláusulas y en lo no previsto en ellas, por las disposiciones legales que correspondan a su naturaleza

CLÁUSULAS:

CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO: El objeto del presente contrato consiste en la administración de los recursos que deposite el INVERSIONISTA, correspondientes a las sumas de dinero acordadas entre el PROMOTOR del proyecto inmobiliario denominado MIRADOR DE FARALLONES, en adelante el PROYECTO, y el INVERSIONISTA, con el fin de que estos recursos sean transferidos al PROMOTOR, una vez se cumplan por estos, las condiciones de transferencia de recursos que se establecen a continuación:

1.1. Para la primera etapa del PROYECTO, contar con:

- 1.1.1 Licencia de Construcción del PROYECTO, vigente y con constancia de ejecutoria.
- 1.1.2 Constancia de radicación de los documentos necesarios para realizar actividades de enajenación de inmuebles.
- 1.1.3 La entrega por parte del FIDEICOMITENTE PROMOTOR de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN del PROYECTO, con la totalidad de la documentación requerida, que represente el setenta por ciento (70%) de las unidades inmobiliarias del PROYECTO que se vaya a desarrollar, es decir, haber suscrito cincuenta y seis (56) CONTRATOS DE VINCULACIÓN. Los ADQUIRIENTES DE UNIDAD PRIVADA que serán tenidos en cuenta no podrán encontrarse en mora superior a sesenta (60) días en cuanto a los recursos que se obligaron a entregar conforme con los correspondientes CONTRATOS DE VINCULACIÓN.
- 1.1.4 / Que el inmueble en que se va desarrollar el PROYECTO haya sido transferido a un fideicomiso de ACCIÓN, y que el mismo se encuentre libre de gravámenes y limitaciones y cuente con un estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, aprobado por la FIDUCIARIA.
- 1.1.5 La entrega por parte del FIDEICOMITENTE PROMOTOR del flujo final del PROYECTO incluidos los planos definitivos del mismo.

Dichas condiciones deberán acreditarse a más tardar el día veinticinco (25) de agosto de 2016, término que se prorrogará automáticamente, por una sola vez, por un término de seis (6) más, a menos que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR remitan una carta a la FIDUCIARIA, a más tardar en la fecha de vencimiento del plazo inicial, en el sentido de no prorrogar el plazo.

Vencido el plazo anterior, o el de su prórroga, sin que se haya logrado el cumplimiento de las condiciones antes enunciadas, la FIDUCIARIA procederá a restituir a cada uno de los ADQUIRIENTES DE UNIDAD PRIVADA, los recursos por ellos aportados junto con los respectivos rendimientos, si los hubiere.

1.2. Para la segunda etapa del PROYECTO, contar con:

- 1.2.1 Licencia de Construcción del PROYECTO, vigente y con constancia de ejecutoria.
- 1.2.2 Constancia de radicación de los documentos necesarios para realizar actividades de enajenación de inmuebles.
- 1.2.3 La entrega por parte del FIDEICOMITENTE PROMOTOR de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN del PROYECTO, con la totalidad de la documentación requerida, que represente el setenta por ciento (70%) de las unidades inmobiliarias del PROYECTO que se vaya a desarrollar, es decir, haber suscrito cincuenta y seis (56) CONTRATOS DE VINCULACIÓN. Los ADQUIRIENTES DE UNIDAD PRIVADA que serán tenidos en cuenta no podrán encontrarse en mora superior a sesenta (60) días en cuanto a los recursos que se obligaron a entregar conforme con los correspondientes CONTRATOS DE VINCULACIÓN.
- 1.2.4 Que el inmueble en que se va desarrollar el PROYECTO haya sido transferido a un fideicomiso de ACCIÓN, y que el mismo se encuentre libre de gravámenes y limitaciones y cuente con un estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, aprobado por la FIDUCIARIA.
- 1.2.5 La entrega por parte del FIDEICOMITENTE PROMOTOR del flujo final del PROYECTO incluidos los planos definitivos del mismo.

Dichas condiciones deberán acreditarse a más tardar el día veinticinco (25) de febrero de 2018, término que se prorrogará automáticamente, por una sola vez, por un término de seis (6) más, a menos que el FIDEICOMITENTE



PROMOTOR remitan una carta a la FIDUCIARIA, a más tardar en la fecha de vencimiento del plazo inicial, en el sentido de no prorrogar el plazo.

PARÁGRAFO PRIMERO: El INVERSIONISTA declara que ha recibido, conoce y acepta el Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración constituido para el manejo de recursos de preventa del proyecto inmobiliario y mediante el cual se constituyó el fideicomiso denominado FA-3012 RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES y que dicho contrato da origen al presente encargo fiduciario.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El INVERSIONISTA acepta que el proyecto inicial puede ser objeto de modificaciones en razón de las exigencias que puedan formular las autoridades competentes al expedir la licencia de construcción o en razón de situaciones imprevistas generadas en el mercado de materiales, que obliguen a realizar cambios, que no sean de calidad inferior a los materiales inicialmente previstos. No es obligación de ACCIÓN el control de los cambios o modificaciones que pueda sufrir el proyecto, pues las mismas son responsabilidad única y exclusiva del PROMOTOR.

PARÁGRAFO TERCERO: El PROMOTOR podrá modificar unilateralmente el nombre del PROYECTO y en este caso se entenderá modificado el presente contrato y todos los documentos derivados del mismo en los aspectos que hagan referencia al nombre del proyecto.

CLÁUSULA SEGUNDA.- CONDICIONES DEL ENCARGO FIDUCIARIO: Por medio del presente instrumento el INVERSIONISTA da a ACCIÓN, instrucciones expresas e irrevocables al siguiente tenor:

1. La suma depositada por el INVERSIONISTA permanecerá en el Encargo Fiduciario individual que por medio del presente contrato se constituye.
2. Los dineros recaudados bajo el esquema de Preventas serán invertidos en el FONDO ABIERTO ACCION UNO administrado por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., reglamento del cual, el INVERSIONISTA declara conocer, aceptar y haber recibido copia.
3. Los recursos depositados serán puestos junto con los rendimientos generados a disposición del PROMOTOR del proyecto inmobiliario denominado MIRADOR DE FARALLONES, una vez éste aporte a ACCIÓN copia de los documentos requeridos para acreditar la condición de transferencia de recursos establecida en la cláusula precedente.
4. En caso de que los documentos mencionados en el numeral anterior no pudieren ser aportados por el PROMOTOR dentro del término establecido para tal efecto en el presente contrato o dentro de su prórroga, ACCIÓN dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, procederá a poner a libre disposición del INVERSIONISTA la suma depositada en el respectivo encargo fiduciario más los rendimientos generados en el mismo.
5. En caso que unilateralmente el INVERSIONISTA decida retirar los recursos depositados en el citado Encargo Fiduciario antes del cumplimiento de la condición de transferencia por parte del PROMOTOR, o antes del término fijado para tal efecto o de su prórroga, deberá notificar por escrito de tal decisión a ACCIÓN, la cual procederá a la respectiva devolución, previo descuento a favor del PROMOTOR del monto estipulado como cláusula penal para el presente contrato, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la respectiva notificación.

CLÁUSULA TERCERA.- MONTO DE LOS RECURSOS: Los recursos que serán depositados por el INVERSIONISTA ascienden a la suma de \$ 99.500.000, de conformidad con la información suministrada por el PROMOTOR para tal efecto. La suma pactada será pagada de conformidad a lo establecido en el ANEXO 1° del presente contrato.

CLÁUSULA CUARTA.- DECLARACIÓN DEL INVERSIONISTA: El INVERSIONISTA manifiesta que los dineros que deposite con motivo del presente contrato de encargo fiduciario en ACCIÓN, serán destinados a la adquisición de la APARTAMENTO N°103 B ETAPA I, que conformará el proyecto Inmobiliario denominado MIRADOR DE FARALLONES, entendiendo que ni ACCIÓN ni el FIDEICOMISO participa de forma alguna en la suscripción de promesas de compraventa, desconociendo el contenido de estas, no siendo por tanto responsable del cumplimiento de las cláusulas en ellas estipuladas. Así mismo declara(n) que conoce(n) entiende(n) y acepta(n) que los rendimientos que se producen con ocasión de los recursos por este (estos) depositado(s), serán del PROMOTOR en el evento en que se cumplan las condiciones de punto de equilibrio estipuladas dentro del presente contrato, y que dicho valor no constituirá ni se tendrá como parte de pago del (los) bien(es) respecto del (los) cuál(es) se vincula(n).

PARÁGRAFO PRIMERO: El INVERSIONISTA declara que el PROMOTOR le ha informado de las especificaciones técnicas y de construcción, área y ubicación de la unidad inmobiliaria que pretende adquirir y que se encuentra de acuerdo con las



mismas. Todo lo anterior, se encuentra en el aparte denominado ANTECEDENTES del presente contrato.

CLÁUSULA QUINTA.- BENEFICIARIOS: El BENEFICIARIO del presente contrato será el INVERSIONISTA, quien desde ya, instruye de manera irrevocable a ACCIÓN, para que en el evento en que se cumpla la condición de transferencia de los recursos a favor del PROMOTOR dentro del término establecido para tal efecto, proceda a poner a disposición del PROMOTOR los recursos depositados, junto con los rendimientos generados en el encargo fiduciario que para tal efecto se constituya.

CLÁUSULA SEXTA.- OBLIGACIONES DEL INVERSIONISTA: El INVERSIONISTA tendrá las siguientes obligaciones en desarrollo del presente contrato:

1. Entregar a ACCIÓN la totalidad de los recursos mencionados en la cláusula primera del presente encargo fiduciario de acuerdo a lo que para tal efecto ha acordado con el PROMOTOR.
2. Suministrar la información requerida por ACCIÓN relacionada con el desarrollo del presente contrato, en especial aquellos que se refieren al diligenciamiento de los formatos de vinculación establecidos en los reglamentos de ACCIÓN o en la ley.
3. Suscribir con el PROMOTOR, el contrato de promesa de compraventa sobre la unidad inmobiliaria que pretende adquirir, una vez se cumplan las condiciones de transferencia de recursos establecidas en el presente contrato.
4. Mantener actualizada la información comercial, con el fin de dar cumplimiento a la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. Los demás que la ley y el presente contrato le confieran.

PARÁGRAFO: DERECHOS DEL INVERSIONISTA: En desarrollo del presente contrato el INVERSIONISTA tendrá los siguientes derechos:

1. A recibir mensualmente el extracto de los encargos fiduciarios constituidos con ocasión del presente contrato.
2. A recibir semestralmente rendición de cuentas de la gestión de ACCIÓN en los términos exigidos por la ley o normatividad vigente que regule expresamente este tipo de contratos
3. A solicitar información a ACCIÓN sobre el desarrollo del presente contrato de encargo fiduciario.
4. A los demás establecidos en la ley y en el presente contrato o aquellos que se desprendan de la naturaleza del mismo.

CLÁUSULA SÉPTIMA.- INCUMPLIMIENTO DEL INVERSIONISTA: En el evento en que el INVERSIONISTA incurra en mora de más de sesenta (60) días corrientes en las cuotas que se obliga a pagar de conformidad con las condiciones de pago pactadas, autoriza al PROMOTOR para que en el evento en que el PROMOTOR lo considere conveniente, proceda a sacar a preventa nuevamente las unidades inmobiliarias que pretendía adquirir el INVERSIONISTA. En este evento, una vez dicha unidad sea prevendida o prometida en venta a favor de un tercero, los recursos depositados por el INVERSIONISTA le serán reembolsados previo descuento de los rendimientos, intereses y cláusula penal.

En el evento en que una vez cumplidas las condiciones de transferencia de las que trata el presente contrato y el INVERSIONISTA no se allanare a suscribir PROMESA DE COMPRAVENTA con el PROMOTOR dentro de los quince (15) días calendario siguientes al cumplimiento de dichas condiciones, el INVERSIONISTA autoriza al PROMOTOR y a ACCIÓN a dar aplicación al procedimiento contemplado en la presente cláusula.

En todo caso el PROMOTOR podrá determinar a su discreción si da cumplimiento a lo establecido en la presente cláusula o si exige el cumplimiento del pago al INVERSIONISTA, para lo cual el presente contrato presta mérito ejecutivo.

PARÁGRAFO: En el evento en que el INVERSIONISTA desista o se retire del negocio, el PROMOTOR podrá sacar a preventa nuevamente la unidad inmobiliaria que pretendía adquirir el INVERSIONISTA. En este evento, una vez dicha unidad sea prevendida o prometida en venta a favor de un tercero, los recursos depositados por el INVERSIONISTA le serán reembolsados previo descuento de los rendimientos, intereses y cláusula penal, tal como se establece en el parágrafo de la cláusula décima segunda del presente documento.

CLÁUSULA OCTAVA.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DE ACCIÓN: En virtud del presente contrato ACCIÓN adquiere los siguientes derechos y obligaciones:



1. Recibir del INVERSIONISTA las sumas de dinero de que trata la cláusula primera del presente encargo.
2. Colocar a disposición del PROMOTOR los recursos depositados junto con los rendimientos generados en el presente Encargo Fiduciario, una vez se cumplan los requisitos establecidos en el presente contrato y en el contrato de fiducia mercantil irrevocable de administración suscrito entre ACCIÓN y el PROMOTOR, copia del cual se entrega con el presente instrumento y que el INVERSIONISTA declara conocer y entender.
3. Mantener los recursos depositados por el INVERSIONISTA separados del resto de sus activos, y de los recursos que correspondan a otros negocios fiduciarios.
4. Enviar mensualmente el extracto del encargo fiduciario.
5. Invertir los recursos entregados por el INVERSIONISTA en el FONDO ABIERTO ACCIÓN UNO administrado por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., quedando ACCIÓN facultado para invertir en portafolios privados, los recursos que excedan los límites legales permitidos en el reglamento de dicho fondo, y administrarlos de acuerdo con el reglamento de administración respectivo, mientras se destinan al objeto del presente encargo fiduciario.
6. Colocar a disposición del INVERSIONISTA, los recursos depositados en el presente Encargo Fiduciario, en el evento en que no se cumplan los requisitos para la condición de transferencia al PROMOTOR dentro del término establecido para el efecto.
7. Recibir por concepto de Comisión Fiduciaria el monto pactado en el presente contrato.
8. Las demás establecidas en la ley o en este contrato.

CLÁUSULA NOVENA.- NATURALEZA DE LAS OBLIGACIONES DE ACCIÓN Y DE ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.:

Las obligaciones que asume el FIDEICOMISO y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., son de MEDIO y no de resultado y sus obligaciones se limitan a la naturaleza del presente contrato y a sus funciones como administradora de los recursos a ella transferidos y así se evaluará su desempeño y juzgará su responsabilidad. ACCIÓN responderá hasta por culpa leve en su gestión.

CLÁUSULA DÉCIMA.- MANIFESTACIÓN ESPECIAL: El INVERSIONISTA declara expresamente conocer y entender que ACCIÓN no es constructora, ni interventora y no interviene de ninguna manera en la determinación del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario denominado MIRADOR DE FARALLONES ni en la determinación de viabilidad o factibilidad financiera o técnica del citado proyecto Inmobiliario, que por tanto, no conoce las especificaciones técnicas del mismo, ni es responsable por su ejecución, terminación o calidad, ni lo será por los perjuicios que la no ejecución de dicho proyecto ocasione al INVERSIONISTA o a terceros, responsabilidad que el INVERSIONISTA conoce, entiende y acepta que es única y exclusivamente del PROMOTOR del proyecto Inmobiliario que se pretende desarrollar, quedando claro entonces que ACCIÓN, actúa única y exclusivamente como administradora fiduciaria del encargo que mediante el presente contrato se constituye y como tal no tiene responsabilidad alguna sobre el desarrollo del proyecto que adelantará el PROMOTOR por su propia cuenta, riesgo y responsabilidad. Adicionalmente, declara el INVERSIONISTA que conoce y acepta que en virtud del presente contrato, ACCIÓN se obliga única y exclusivamente a invertir los dineros depositados en el FONDO ABIERTO ACCIÓN UNO administrado por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., el cual se encuentra debidamente aprobado por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia. El INVERSIONISTA declara que conoce y asume los riesgos de pérdida de valor de los recursos entregados a ACCIÓN para la inversión. Declara con lo anterior que ACCIÓN no es codeudora, avalista, ni garante de las obligaciones adquiridas por el PROMOTOR con el INVERSIONISTA, ni con terceros, ni de las adquiridas por los INVERSIONISTAS con el PROMOTOR, ni participa, suscribe o conoce promesas de compraventa, relacionadas con el presente contrato ni con el proyecto Inmobiliario que el PROMOTOR pretende desarrollar por su propia cuenta y riesgo. De acuerdo con lo anterior, es claro que ACCIÓN obra para efectos del presente contrato como simple administradora del Encargo Fiduciario y sus obligaciones y responsabilidades se limitan a las contenidas en este documento, razón por la cual el INVERSIONISTA la exime de cualquier responsabilidad derivada directa o indirectamente de la ejecución del proyecto inmobiliario denominado MIRADOR DE FARALLONES.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- DURACIÓN DEL CONTRATO: El presente encargo fiduciario tendrá la duración necesaria para el cumplimiento de su objeto, de acuerdo a lo establecido en las cláusulas del presente instrumento y en el contrato del FA-3012 RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES, recibido por el Inversionista. En todo caso, si se cumplieren las condiciones de transferencia de recursos establecidas en el presente contrato a favor del PROMOTOR, el presente contrato tendrá vigencia y plena aplicación hasta tanto el INVERSIONISTA se allane a la suscripción con el PROMOTOR del contrato de promesa de compraventa respectivo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- CAUSALES DE TERMINACIÓN: Además de las previstas en la Ley, son causales de terminación del presente encargo fiduciario:



1. El cumplimiento total del objeto del presente contrato.
2. La renuncia de ACCIÓN, en los casos determinados por la ley y en las normas reglamentarias.
3. La imposibilidad absoluta del cumplimiento del objeto del presente contrato.
4. El incumplimiento de la condición de transferencia, contenida en el contrato de contrato de fiducia mercantil, salvo que las partes deseen continuar con la vigencia del presente contrato modificando su objeto.
5. Por común acuerdo entre las partes.
6. Por incumplimiento de EL INVERSIONISTA en el pago de las cuotas a las que se obliga de conformidad con las condiciones de pago pactadas.
7. Las demás previstas en el presente documento.

PARÁGRAFO PRIMERO: CLÁUSULA PENAL: En el evento en que el INVERSIONISTA se retire o desista del negocio antes del vencimiento del plazo señalado en el presente contrato para el cumplimiento de la condición de transferencia de recursos, ACCIÓN está autorizada para descontar de la suma depositada por el INVERSIONISTA y/o de la generada por rendimientos, una suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor de venta del INMUEBLE que se pretende adquirir. En el evento en que los recursos depositados por el INVERSIONISTA no cubrieren dicha pena, se entenderá que el valor de la pena es aquel efectivamente depositado por el INVERSIONISTA al presente encargo fiduciario. El pago de esta cláusula penal será imputado como pago o abono al pago de la cláusula penal establecida en la promesa de compraventa celebrada entre el INVERSIONISTA y el PROMOTOR o quien este delegue la firma de dicha promesa. En cualquier caso la suma descontada no podrá ser mayor al total de las sumas aportadas por el INVERSIONISTA. El saldo, si lo hubiere, de los recursos será entregado al INVERSIONISTA desistido, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la comunicación de tal hecho por parte del PROMOTOR. Se entenderá que el INVERSIONISTA se retira del negocio si incumple el pago consecutivo de una o más cuotas pactadas con el PROMOTOR.

Por el contrario, si el INVERSIONISTA se retira o desiste del negocio una vez cumplidas las condiciones de punto de equilibrio establecidas dentro del presente contrato, los recursos depositados por este le serán reembolsados una vez sea prevendida o prometida en venta a favor de un tercero la unidad respecto de la cual se haya vinculado el INVERSIONISTA. Para todos los efectos el reembolso de los recursos a favor del INVERSIONISTA se llevará a cabo previo descuento de los rendimientos, intereses y cláusula penal."

PARÁGRAFO SEGUNDO: TERMINACIÓN UNILATERAL ANTICIPADA: Se entenderá que cualquiera de las partes desiste de su vinculación a este encargo cuando:

- a) EL INVERSIONISTA incumpla alguna de sus obligaciones, caso en el cual ACCIÓN podrá hacer efectivo el procedimiento estipulado en la Cláusula Séptima anterior.
- b) EL INVERSIONISTA no entregue la información o documentación requerida por ACCIÓN para el cumplimiento de la normatividad relacionada con el Sistema de Administración de Riesgo en Lavado de Activos Financiación del Terrorismo - SARLAFT, así como la inclusión del INVERSIONISTA en la lista OFAC del gobierno de los Estados Unidos de América.
- c) EL PROMOTOR, determine de manera unilateral su intención de dar por terminado el presente encargo, previa comunicación por escrito a EL INVERSIONISTA y a ACCIÓN.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA.- IMPUESTOS Y GASTOS: Todos los gastos e impuestos que se generen con ocasión del presente contrato serán asumidos única y exclusivamente por el INVERSIONISTA.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA.- CONSULTA Y REPORTE A LA CIFIN: El INVERSIONISTA autoriza a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. a consultar, solicitar y reportar a la Central de Información del Sector Financiero, la información relacionada con su comportamiento en su calidad de cliente de esta entidad financiera.

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

- a. Con relación al RIESGO LEGAL: ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. cuenta con un procedimiento adecuado de estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de documentos necesarios para la



- celebración de los contratos fiduciarios, revisión del alcance del contrato, revisión de las obligaciones del INVERSIONISTA y de ACCIÓN de acuerdo con el objeto del contrato.
- b. **RIESGO DE MERCADO, LIQUIDEZ y CRÉDITO:** ACCIÓN cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. El PROMOTOR exige ACCIÓN de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en las carteras colectivas y fondos administrados por la ACCIÓN.
- c. Con relación al **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO:** ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT.
- d. Con relación al **RIESGO OPERATIVO:** ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. cuenta con herramientas como procesos, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores cuenta con mecanismos como el sistema de control interno y el sistema de administración de riesgo operativo (SARO), el cual está compuesto por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración del riesgo operativo, entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas, fallas o inadecuaciones en el recurso humano, los procesos, la tecnología, infraestructura, o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Este abarca el riesgo legal y reputacional asociados a tales factores. Adicionalmente, adicionalmente cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés, la cual tiene por objetivo evitar que las actuaciones de los funcionarios de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. adolezcan de objetividad.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.- NOTIFICACIONES: Para efecto de las notificaciones que deban realizarse en desarrollo del presente contrato, deberán tenerse en cuenta las siguientes direcciones: el INVERSIONISTA, en la CALLE 2B - 65-130 BARRIO EL REFUGIO; ACCIÓN en la Cll 25 Nte No. 7N-10, Teléfono: 6601382; el PROMOTOR en la CARRERA 21 F No 2° - 30 JAMUNDI.

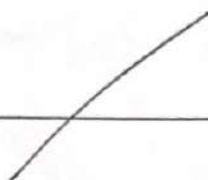
Para constancia se firma en CALI en tres (3) ejemplares del mismo tenor y valor probatorio, a los 29 días del mes de AGOSTO del año 2016.



EL INVERSIONISTA

RUBIO E. POTAS F.
C.C. 16.745.671 cali

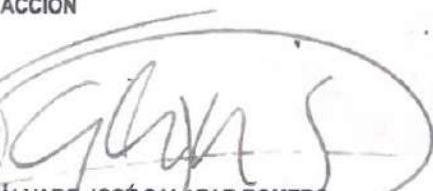
EL INVERSIONISTA

C.C. 

EL PROMOTOR


ADOLFO LEON VARGAS GUZMAN
C.C. No. 16.688.809 de Cali
Representante legal
PROMOTORA AIKI S.A.S.

ACCIÓN


ALVARO JOSÉ SALAZAR ROMERO
C.C. No. 94.501.791 de Cali
Representante Legal
ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

ANEXO 1º CONDICIONES DE PAGO

VALOR APARTAMENTO: \$ 89.500.000.

CUOTA INICIAL: \$ 30.000.000.

APARTAMENTO ALICIA PROCEDENDOS DE EJECUTIVO.

CUOTA	FECHA	VALOR
1ª CUOTA	29-08-2016	3.000.000
2ª CUOTA	29-09-2016	27.000.000
3ª CUOTA	30-11-2016	89.500.000





**CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN
FA-3012 RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES**

Entre los suscritos,

- A. **PROMOTORA AIKI S.A.S. (ANTES AIKI LTDA).** con Nit. 900.178.588-8, Representada legalmente por el señor **ADOLFO LEÓN VARGAS GUZMÁN**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.688.809 de Cali, sociedad constituida mediante escritura pública No. 4644 del 31 de Agosto de 2007 de la Notaría Segunda del Circulo de Cali, calidad que se acredita con el Certificado de Cámara y Comercio de Cali, quienes en adelante y para todos los efectos del presente contrato se denominará el **FIDEICOMITENTE PROMOTOR**.
- B. **ALVARO JOSÉ SALAZAR ROMERO**, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número 94.501.791 de Cali, actuando en su calidad de Representante Legal de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 1.376, de febrero 19 de 1992, otorgada en la Notaría Décima del Circulo de Cali, todo lo cual consta en el respectivo certificado de constitución y registro de documentos de la Cámara de Comercio de Bogotá y en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, documentos que se entienden forman parte integral del presente escrito, sociedad que obra en éste acto de denominará **ACCIÓN y/o la FIDUCIARIA**.

Las partes antes mencionadas, manifestaron que por medio del presente documento han convenido en celebrar un **CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN**, el cual se registrará por las siguientes cláusulas.

CLÁUSULAS

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

- 1.1. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Se entenderá por éste el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido en virtud del presente contrato, y que se denominará **FA-3012 RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES**.
- 1.2. **FIDUCIARIA o ACCIÓN:** Es **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**
- 1.3. **FIDEICOMITENTE PROMOTOR:** Es la sociedad **PROMOTORA AIKI S.A.S.**, identificada al inicio del presente contrato, quién desarrollará bajo su propia cuenta, riesgo, responsabilidad y autonomía técnica, jurídica, administrativa y financiera el **PROYECTO inmobiliario sobre el INMUEBLE** que más adelante se determina.
- 1.4. **BENEFICIARIOS:** Es el mismo **FIDEICOMITENTE PROMOTOR** en los términos establecidos en el presente contrato.
- 1.5. **INMUEBLE:** Es el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 370-902548 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, el cual fue transferido al **FIDEICOMISO LOTE**, administrado por **ACCIÓN**.



DIGITALIZADO



- 1.6. **PROYECTO:** Se entenderá por tal el Proyecto denominado Mirados de Farallones, el cual se desarrollará sobre el INMUEBLE en dos etapas de 80 apartamentos de 63 M² cada uno, para un total de 160 unidades resultantes.
- 1.7. **FIDEICOMISO LOTE:** Es el patrimonio autónomo denominado FA-2884 BULEVAR DE LAS FLORES al cual se transfirió el INMUEBLE.
- 1.8. **ADQUIRIENTE DE UNIDAD PRIVADA:** Son aquellas personas que mediante la firma del respectivo documento de vinculación, adquirirán la calidad de ADQUIRIENTE DE UNIDAD PRIVADA, una vez den cumplimiento a los compromisos contenidos en el correspondiente contrato de vinculación, con el objeto de recibir una o varias unidades del PROYECTO a construir por cuenta y riesgo del FIDEICOMITENTE PROMOTOR en el INMUEBLE. Los ADQUIRIENTES DE UNIDAD PRIVADA no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo del PROYECTO.
- 1.9. **CONTRATO DE VINCULACIÓN:** Es el documento contractual suscrito entre el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, los ADQUIRIENTES DE LAS UNIDADES PRIVADAS y el FIDEICOMISO, dentro del cual se establecen las unidades que les serán transferidas a los ADQUIRIENTES DE LAS UNIDADES PRIVADAS y el valor que estos deberán cancelar al FIDEICOMISO para la adquisición de las mismas.

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

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

CLÁUSULA TERCERA. DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:

- 3.1. **CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** De conformidad con los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio, con la celebración del presente contrato y la transferencia de la suma de UN MILLÓN DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$1.000.000) que a la fecha de la suscripción del presente contrato efectúa el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, se constituye un PATRIMONIO AUTÓNOMO, el cual actúa con plenos efectos jurídicos frente al FIDEICOMITENTE PROMOTOR y frente a los terceros, mediante su vocera y administradora que es ACCIÓN.





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

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

- 3.2. **INCREMENTO DEL FIDEICOMISO:** El FIDEICOMISO será incrementado con los recursos que con destino a él transfieran los ADQUIRIENTE DE UNIDAD PRIVADA.
- 3.3. **DENOMINACIÓN:** Para todos los efectos legales, con los bienes transferidos se conforma un Patrimonio Autónomo denominado FA-3012 RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES el cual estará afecto a las finalidades contempladas en el objeto de este contrato.
- 3.4. **REGISTROS CONTABLES:** El FIDEICOMITENTE PROMOTOR para efectos contables certificará y reportará a ACCIÓN el valor por el cual deban registrarse contablemente los bienes que sean transferidos al patrimonio autónomo, así como los aportes industriales.
- 3.5. **SEDE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** El patrimonio autónomo recibirá notificaciones en la Calle 25 N° 7 N 10 en la ciudad de Cali.
- 3.6. **NIT DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** El patrimonio autónomo que aquí se constituye, conforme a las disposiciones legales se identifica con el NIT 805.012.921-0, por tanto, en todos y cada uno de los actos jurídicos en que intervenga ACCIÓN como administradora y vocera de este patrimonio autónomo, se harán bajo el número de identificación tributaria anteriormente señalado, especialmente los relacionados con tributos.

CLÁUSULA CUARTA. INSTRUCCIONES Y FASES DEL FIDEICOMISO:

- 4.1. **INSTRUCCIONES:** En desarrollo del presente contrato ACCIÓN seguirá las siguientes instrucciones:
 - 4.1.1. Mantener la titularidad jurídica de los bienes fideicomitidos.
 - 4.1.2. Descontar los gastos relacionados con la comisión fiduciaria, los gastos del FIDEICOMISO y las demás deducciones legales y contractuales a que haya lugar, en la medida en que existan recursos líquidos en el FIDEICOMISO.
 - 4.1.3. Llevar un registro de las cesiones, que se efectúen en desarrollo de este contrato, una vez sean notificadas por el cedente y cesionario a ACCIÓN, y ésta las haya aceptado.
 - 4.1.4. Recibir los dineros provenientes de los ADQUIRIENTES DE UNIDAD PRIVADA en desarrollo de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN suscritos.
 - 4.1.5. Girar de los recursos del FIDEICOMISO que hayan sido entregados por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, y/o sus cesionarios de conformidad con las instrucciones que para el efecto le imparta el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, quien podrá impartir órdenes de Giro al FIDEICOMISO, pero será éste como pagador, el responsable de la respectiva retención en la fuente según las normas legales vigentes.





- 4.1.6. Llevar un registro de los ADQUIRIENTES DE UNIDAD PRIVADA. ACCIÓN se reserva expresamente el derecho a oponerse al ingreso de los ADQUIRIENTE DE UNIDAD PRIVADA, previa firma del documento de vinculación por parte de ACCIÓN, en especial, en el evento que durante el análisis de los documentos detecte que los ADQUIRIENTES DE UNIDAD PRIVADA, no cumplen con las exigencias vigentes frente al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo - SARLAFT. El FIDEICOMITENTE PROMOTOR exonera de toda responsabilidad a ACCIÓN y se obligan a mantenerla indemne frente a las reclamaciones que pudieran generarse con ocasión de la abstención de su parte a aceptarlos o vincularlos.
- 4.1.7. Cumplidas las condiciones establecidas en el presente contrato para que se dé inicio a la Fase OPERATIVA del PROYECTO, entregar al FIDEICOMITENTE PROMOTOR para la ejecución del PROYECTO, los recursos del FIDEICOMISO que hayan sido entregados por los ADQUIRIENTES DE UNIDAD PRIVADA con los correspondientes rendimientos financieros. De no haberse dado cumplimiento a dichas condiciones en los plazos estipulados, ACCIÓN deberá proceder a restituir los recursos que se encuentren en el correspondiente encargo fiduciario a cada una de las personas que los haya aportado.
- 4.1.8. Con cargo a los recursos fideicomitados y hasta su concurrencia, efectuar las deducciones necesarias para sufragar los gastos de ejecución y cumplimiento del presente contrato, incluida la comisión fiduciaria.
- 4.1.9. Invertir temporalmente en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO administrado por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. las sumas líquidas de dinero que se encuentren en el patrimonio o autónomo. Cuyo reglamento así como el factor de riesgo de pérdida del mismo es conocido, aceptado y entendido por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR.
- 4.1.10. Transferir a quien corresponda según este contrato o la ley, los bienes que a la liquidación del FIDEICOMISO aún permanezcan formando parte de él.

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

- 4.2.1. **FASE PRE-OPERATIVA:** Tiene por objeto que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, directamente o a través de terceros contratados por éste para el efecto, obtenga las condiciones de inicio de las obras para el PROYECTO, esto es la elaboración de los planos, diseños y estudios técnicos y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la adecuada planeación del PROYECTO, incluida la vinculación de los ADQUIRIENTES DE UNIDAD PRIVADA que aporten los recursos correspondientes a los compromisos de pago adquiridos en la suscripción de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN. Igualmente durante esta fase se realizarán los trámites para obtener las Licencias de Urbanismo y Construcción ante una Curaduría.

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

Para la etapa I:

- Licencia de Construcción del PROYECTO, vigente y con constancia de ejecutoria.
- Constancia de radicación de los documentos necesarios para realizar actividades de enajenación de inmuebles.





- La entrega por parte del FIDEICOMITENTE PROMOTOR de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN del PROYECTO, con la totalidad de la documentación requerida, que represente el setenta por ciento (70%) de las unidades inmobiliarias del PROYECTO que se vaya a desarrollar, es decir, haber suscrito cincuenta y seis (56) CONTRATOS DE VINCULACIÓN. Los ADQUIRIENTES DE UNIDAD PRIVADA que serán tenidos en cuenta no podrán encontrarse en mora superior a sesenta (60) días en cuanto a los recursos que se obligaron a entregar conforme con los correspondientes CONTRATOS DE VINCULACIÓN.
- Que el inmueble en que se va desarrollar el PROYECTO haya sido transferido a un fideicomiso de ACCIÓN, y que el mismo se encuentre libre de gravámenes y limitaciones y cuente con un estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, aprobado por la FIDUCIARIA.
- La entrega por parte del FIDEICOMITENTE PROMOTOR del flujo final del PROYECTO incluidos los planos definitivos del mismo.

Dichas condiciones deberán acreditarse a más tardar el día veinticinco (25) de agosto de 2016, término que se prorrogará automáticamente, por una sola vez, por un término de seis (6) más, a menos que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR remitan una carta a la FIDUCIARIA, a más tardar en la fecha de vencimiento del plazo inicial, en el sentido de no prorrogar el plazo.

Para la etapa II:

- Licencia de Construcción del PROYECTO, vigente y con constancia de ejecutoria.
- Constancia de radicación de los documentos necesarios para realizar actividades de enajenación de inmuebles.
- La entrega por parte del FIDEICOMITENTE PROMOTOR de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN del PROYECTO, con la totalidad de la documentación requerida, que represente el setenta por ciento (70%) de las unidades inmobiliarias del PROYECTO que se vaya a desarrollar, es decir, haber suscrito cincuenta y seis (56) CONTRATOS DE VINCULACIÓN. Los ADQUIRIENTES DE UNIDAD PRIVADA que serán tenidos en cuenta no podrán encontrarse en mora superior a sesenta (60) días en cuanto a los recursos que se obligaron a entregar conforme con los correspondientes CONTRATOS DE VINCULACIÓN.
- Que el inmueble en que se va desarrollar el PROYECTO haya sido transferido a un fideicomiso de ACCIÓN, y que el mismo se encuentre libre de gravámenes y limitaciones y cuente con un estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, aprobado por la FIDUCIARIA.
- La entrega por parte del FIDEICOMITENTE PROMOTOR del flujo final del PROYECTO incluidos los planos definitivos del mismo.

Dichas condiciones deberán acreditarse a más tardar el día veinticinco (25) de febrero de 2018, término que se prorrogará automáticamente, por una sola vez, por un término de seis (6) más, a menos que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR remitan una carta a la FIDUCIARIA, a más tardar en la fecha de vencimiento del plazo inicial, en el sentido de no prorrogar el plazo.



Vencido el plazo anterior, o el de su prórroga, sin que se haya logrado el cumplimiento de las condiciones antes enuncadas, la FIDUCIARIA procederá a restituir a cada uno de los ADQUIRIENTES DE UNIDAD PRIVADA, los recursos por ellos aportados junto con los respectivos rendimientos, si los hubiere.



4.2.2. FASE OPERATIVA: Se inicia a partir de la fecha en que se declare terminada exitosamente la FASE PRE-OPERATIVA, esto es que haya dado cumplimiento a todas y cada una de las condiciones enunciadas en el numeral anterior, en la FASE OPERATIVA.

ACCIÓN, previa solicitud escrita remitida por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, procederá a realizar durante el tiempo en que se adelante el PROYECTO, los pagos solicitados para el desarrollo del mismo.

No obstante lo anterior, ACCIÓN no es responsable del control o el destino final de las sumas así entregadas, lo cual es entera responsabilidad del FIDEICOMITENTE PROMOTOR.

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

- 5.1 ACCIÓN realizará los giros que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR le indique mediante instrucción escrita, dentro de los cinco (5) días siguientes al envío de la comunicación. Para estos efectos se registrarán en una tarjeta las firmas de las personas que son competentes para instruir a ACCIÓN. El FIDEICOMITENTE PROMOTOR será responsable por las deducciones de ley que correspondan respecto de los pagos cuyos giros sean efectuados por ACCIÓN.
- 5.2 La instrucción deberá contener el nombre del Beneficiario del giro, con su respectiva identificación, el valor y el número de la cuenta corriente o de ahorros, si es del caso.
- 5.3 Deberá indicar a ACCIÓN, la modalidad del giro, a saber: cheque que se entregará directamente al Beneficiario, o cheque o transferencia electrónica que se abonará en una cuenta corriente descrita en el numeral 5.2. de esta cláusula.

CLÁUSULA SEXTA. INVERSIÓN DE LOS DINEROS FIDEICOMITIDOS: ACCIÓN realizará la inversión de los dineros fideicomitidos en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de éste que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR declara conocer y aceptar, así como el factor de riesgo de pérdida del mismo.

CLÁUSULA SÉPTIMA. BENEFICIARIOS Y ADQUIRIENTES DE UNIDAD PRIVADA:

- 7.1. **BENEFICIARIOS:** Es BENEFICIARIO del presente FIDEICOMISO el FIDEICOMITENTE PROMOTOR. El beneficio que obtendrá el FIDEICOMITENTE PROMOTOR en el desarrollo del presente contrato de fiducia mercantil consiste en el derecho a recibir los excedentes que quedaren en el FIDEICOMISO, después de cancelada la totalidad de los gastos y costos del PROYECTO y se haya entregado por el FIDEICOMISO LOTE las unidades privadas resultante del mismo que les corresponden a los ADQUIRIENTES DE UNIDAD PRIVADA en los términos de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN.

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

- 7.2. **VINCULACIÓN DE ADQUIRIENTES DE UNIDAD PRIVADA:** Serán ADQUIRIENTES DE UNIDAD PRIVADA aquellas personas que celebren con el FIDEICOMISO y el FIDEICOMITENTE PROMOTOR un





CONTRATO DE VINCULACIÓN al presente FIDEICOMISO RECURSOS, mediante el cual se obliguen a aportar los recursos que al efecto determine el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, recursos que les serán reintegrados en una o más unidades del PROYECTO por parte del FIDEICOMISO LOTE. En los CONTRATOS DE VINCULACIÓN se establecerá el inmueble resultante del PROYECTO respecto del cual se vinculará el ADQUIRIENTE DE UNIDAD PRIVADA, el número de la unidad inmobiliaria del PROYECTO, el valor que se obligan a pagar y las condiciones para la liberación de los recursos que serán las mismas que se establecen en el presente contrato para la culminación de la FASE PRE-OPERATIVA.

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

Los ADQUIRIENTES DE UNIDAD PRIVADA recibirán exclusivamente, una vez cumplidos los compromisos por ellos asumidos en el CONTRATO DE VINCULACIÓN y terminado el PROYECTO por el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, la transferencia de las unidades inmobiliarias respecto de las cuales se vincularon, sin que tengan en consecuencia derecho a percibir excedentes a la liquidación del FIDEICOMISO y sin que estén obligados a asumir gastos o costos adicionales a los inicialmente acordados con el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, sin que adquieran el carácter de BENEFICIARIO con relación a los demás derechos propios del FIDEICOMITENTE PROMOTOR y BENEFICIARIOS, ni a intervenir en las decisiones que son de incumbencia del FIDEICOMITENTE PROMOTOR.

Los ADQUIRIENTES DE UNIDAD PRIVADA podrán ceder sus derechos, mediante la celebración de un contrato de cesión, el cual deberá contar con la previa aprobación del FIDEICOMITENTE PROMOTOR y de ACCIÓN. Quienes se reservan el derecho de aceptar o no la cesión.

CLÁUSULA OCTAVA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

- 8.1. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE PROMOTOR: Son obligaciones del FIDEICOMITENTE PROMOTOR las siguientes:
- 8.1.1 Entregar los aportes a los cuales se obligan para la constitución e incremento del FIDEICOMISO.
 - 8.1.2 Entregar a ACCIÓN, a más tardar el décimo (10) día hábil siguiente a que se le solicita, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente FIDEICOMISO, así mismo los recursos para atender los pagos de sus honorarios y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del FIDEICOMISO.
 - 8.1.3 Pagar a ACCIÓN la remuneración pactada en este contrato, la cual desde ahora autoriza para que sea descontada directa, automática y prioritariamente por ACCIÓN de los recursos del presente FIDEICOMISO, al igual que de los recursos que se encuentren en el FIDEICOMISO LOTE.
 - 8.1.4 Otorgar a la fecha de la firma del presente contrato un pagaré suscrito en blanco con carta de instrucciones conforme a lo dispuesto en el artículo 622 del Código de Comercio, a favor de ACCIÓN, a fin de que pueda ser diligenciado para el cobro de las comisiones fiduciarias.
 - 8.1.5 Informar por escrito a ACCIÓN dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe





de las que reporte a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obliga a enviar original del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.

- 8.1.6 Solicitar a ACCIÓN autorización escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO a desarrollarse en el INMUEBLE fideicomitado, cuando de algún modo se mencione en ellos a ACCIÓN.
- 8.1.7 Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que ACCIÓN no lo hiciere.
- 8.1.8 Responder por las obligaciones formales y sustanciales que en materia de tributos territoriales generen o lleguen a generar las actividades que se realicen a través del FIDEICOMISO, así como responder por las obligaciones sustanciales derivadas de tributos nacionales que se generen en desarrollo del presente contrato.
- 8.1.9 Cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

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

- 8.2.1. Solicitar las licencias de Urbanismo y Construcción que se requieran para el desarrollo del PROYECTO.
- 8.2.2. Radicar ante la autoridad competente, los documentos exigidos para realizar actividades de enajenación de inmuebles, de conformidad con las disposiciones que reglamentan la materia.
- 8.2.3. Recopilar y actualizar cuando así lo requiera ACCIÓN, la documentación de los ADQUIRIENTES DE UNIDAD PRIVADA que exigen las normas sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT –.
- 8.2.4. Responder por el desarrollo del PROYECTO, y suscribir los contratos necesarios para el desarrollo y culminación del mismo.
- 8.2.5. Controlar y verificar el adecuado desarrollo y avance del PROYECTO.
- 8.2.6. Entregar los recursos que resulten necesarios para efectos de culminar el PROYECTO una vez le sean solicitados por ACCIÓN en los términos establecidos en el presente contrato.
- 8.2.7. Informar dentro de los diez (10) primeros días de cada mes a ACCIÓN las mejoras que se ejecuten en el INMUEBLE, si las hay, señalando su valor y allegando los correspondientes soportes, para efectos de que ésta proceda a realizar los correspondientes registros contables.
- 8.2.8. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes del FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que ACCIÓN no lo hiciere.

PARÁGRAFO: El FIDEICOMITENTE PROMOTOR declara que ni ACCIÓN, ni el FIDEICOMISO LOTE ni el FIDEICOMISO, responden por la construcción, ejecución y terminación del PROYECTO, estabilidad y calidad del mismo, viabilidad financiera del PROYECTO, daños a terceros, plazos de entrega, precio y demás obligaciones





relacionadas con éste, así como tampoco contra responsabilidad de ninguna naturaleza relacionada con todos y cada uno de los documentos técnicos y legales requeridos para adelantar el PROYECTO.

- 8.3. OBLIGACIONES DE ACCIÓN:** Además de las establecidas en el artículo 1234 del Código de Comercio:
- 8.3.1. Constituir el patrimonio autónomo con los recursos y bienes que le transfieran a título de fiducia mercantil
 - 8.3.2. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los bienes fideicomitidos de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
 - 8.3.3. Mantener los bienes fideicomitidos separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
 - 8.3.4. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes fideicomitidos contra actos de terceros, o del mismo FIDEICOMITENTE PROMOTOR. En consecuencia, ejercerá los derechos y las acciones y propondrá las excepciones derivadas de esos mismos derechos. Para el cabal cumplimiento de esta obligación, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR proporcionará a ACCIÓN la información que sea requerida y serán por tanto responsables de los perjuicios que el FIDEICOMISO sufre por omisiones o errores en tal información. De igual forma FIDEICOMITENTE PROMOTOR deberá suministrar los recursos necesarios para que ACCIÓN pueda ejercer debidamente la defensa de los bienes, exonerándola de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos fideicomitidos.
 - 8.3.5. Rendir cuentas comprobadas de su gestión a los BENEFICIARIOS cada seis (6) meses, de acuerdo con lo establecido en la Ley, la rendición de cuentas podrá ser remitida a la última dirección electrónica informada por los BENEFICIARIOS a ACCIÓN, lo cual es entendido y aceptado por estos, y con lo cual se tendrá por cumplida la obligación por parte de ACCIÓN.
 - 8.3.6. Llevar la contabilidad del FIDEICOMISO tomando en consideración su calidad de patrimonio autónomo.
 - 8.3.7. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando ACCIÓN haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en la cual se produzca la respectiva respuesta por parte del organismo de control señalado, sin que por este hecho pueda imputarse responsabilidad alguna.
 - 8.3.8. Las demás que le correspondan conforme a las normas legales o a este contrato.

PARÁGRAFO: Queda entendido que ACCIÓN no contraerá responsabilidad por:

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





contrato como asesor jurídico, tributario, financiero, cambiario o de cualquier otra índole y, por tanto, no responderá por las consecuencias derivadas de las decisiones que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR o sus asesores tomen con respecto a dichos aspectos.

CLÁUSULA NOVENA. DERECHOS DE LAS PARTES:

- 9.1 **DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE PROMOTOR: Y LOS BENEFICIARIOS:** Son derechos del FIDEICOMITENTE PROMOTOR y los BENEFICIARIOS:
- 9.1.1 Exigir y revisar las cuentas del Patrimonio Autónomo.
 - 9.1.2 Exigir a ACCIÓN el fiel cumplimiento de sus obligaciones, y ejercer la acción de responsabilidad frente a ella por su incumplimiento.
 - 9.1.3 Recibir, a la terminación del negocio fiduciario, la transferencia del dominio y la posesión de los bienes que, después de pagados todos los pasivos y cumplidas todas las obligaciones a cargo del FIDEICOMISO, se encuentren en cabeza de él.
 - 9.1.4 En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la ley.
- 9.2 **DERECHOS DE ACCIÓN:** Son derechos de ACCIÓN los siguientes:
- 9.2.1 Cobrar al FIDEICOMITENTE PROMOTOR la remuneración pactada en este contrato.
 - 9.2.2 Exigir al FIDEICOMITENTE PROMOTOR el pago de los gastos y costos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato de fiducia mercantil, así como todos los demás que se causen con relación a los bienes fideicomitidos.
 - 9.2.3 Los demás que se deriven del presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA. COSTOS, GASTOS, COMISIÓN FIDUCIARIA, AUTORIZACIÓN CONSULTA CIFIN Y MERITO EJECUTIVO:

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

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

- 10.1.1 La comisión fiduciaria descontada mensualmente.
- 10.1.2 Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la ejecución del contrato o para la defensa de los bienes fideicomitidos, cuando las circunstancias así lo exijan.
- 10.1.3 Los gastos bancarios o similares que se generen en la ejecución y desarrollo del presente contrato.
- 10.1.4 El pago de los tributos (impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden territorial o nacional) y otros gastos que se causen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este Contrato, o de los actos y contratos en los cuales el patrimonio autónomo deba participar, de acuerdo con la ley o lo pactado que le corresponda asumir.
- 10.1.5 El pago de los honorarios para la protección de los bienes del patrimonio autónomo, así como los gastos que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir ACCIÓN en defensa de los bienes del Patrimonio Autónomo.





Información de Sector Financiero -CIFIN- que administra la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia, DATACRÉDITO EXPERIAN o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a su comportamiento como cliente de la entidad y muy especialmente a: a) Consultar, en cualquier tiempo, en DATACRÉDITO EXPERIAN, CIFIN o en cualquier otra base de datos manejada por un operador, toda la información relevante para conocer su desempeño como deudor, su capacidad de pago, la viabilidad para entablar o mantener una relación contractual, o para cualquier otra finalidad, incluyendo sin limitarse la realización de campañas de mercadeo, ofrecimiento de productos y publicidad en general. b) Reportar a DATACRÉDITO EXPERIAN, CIFIN o a cualquier otra base de datos manejada por un operador de datos, tratados o sin tratar, sobre el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones crediticias, sus deberes legales de contenido patrimonial, sus datos de ubicación y contacto, sus solicitudes de crédito así como otros atinentes a sus relaciones comerciales, financieras y en general socioeconómicas que haya entregado o que consten en registros públicos, bases de datos públicas o documentos públicos. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases de datos, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a su actual y pasado comportamiento frente al sector financiero y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones.

Para todos los efectos, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y el BENEFICIARIO conocen y aceptan expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de los respectivos operadores de las bases de datos antes descritas, y las normas legales que regulen la materia. Igualmente, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y el BENEFICIARIO manifiestan que conocen y aceptan que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero CIFIN, DATACRÉDITO EXPERIAN y demás entidades que manejen este tipo de información; por lo tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán su comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

La autorización anterior no impedirá al FIDEICOMITENTE PROMOTOR y al BENEFICIARIO ejercer el derecho a corroborar en cualquier tiempo en la FIDUCIARIA, en DATACRÉDITO EXPERIAN, CIFIN o en la central de información a la cual se hayan proporcionado los datos, que la información suministrada es veraz, completa, exacta y actualizada, y en caso de que no lo sea, a que se deje constancia de su desacuerdo, a exigir la rectificación y a ser informado sobre las correcciones efectuadas.

- 10.4 CONSULTA Y REPORTE CONFECÁMARAS:** El FIDEICOMITENTE PROMOTOR o quien represente su(s) derecho(s) u ostente en el futuro la calidad de FIDEICOMITENTE PROMOTOR, autoriza a la FIDUCIARIA como administradora del Patrimonio Autónomo a reportar, procesar, solicitar, divulgar, modificar y/o cancelar ante el REGISTRO DE GARANTÍAS MOBILIARIAS administrado por CONFECÁMARAS o a cualquier otra entidad que maneje o administre bases de datos con los mismos fines, toda la información referente a las garantías que sean constituidas en desarrollo del presente CONTRATO, cuando la obligación de reportar se encuentre en cabeza del Patrimonio Autónomo. Lo anterior implica que el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones se reflejará en las mencionadas bases, en donde se consignan de manera completa, todos los datos referentes a la garantía constituida.



Para todos los efectos, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR conoce y acepta expresamente que los registros se efectuarán de conformidad con las normas vigentes sobre GARANTÍAS MOBILIARIAS y aquellas que se expidan, modifiquen y/o deroguen sobre el mismo tema. Igualmente, el FIDEICOMITENTE manifiesta que



- 10.1.6 El pago de las primas correspondientes a los seguros que deba incurrirse por razón de procesos judiciales en los cuales haya de intervenir ACCIÓN en defensa de los bienes del patrimonio autónomo.
- 10.1.7 El pago del valor de las multas o sanciones que llegaren a causarse a cargo del patrimonio autónomo con ocasión del desarrollo del contrato de fiducia mercantil.
- 10.1.8 Los gastos de la revisoría fiscal por concepto de honorarios, cuando se requiera de su dictamen sobre los estados financieros del fideicomiso.
- 10.1.9 Los gastos que ocasione la disolución o liquidación del patrimonio autónomo.
- 10.1.10 Todos aquellos gastos directos o indirectos que sean necesarios para el buen desarrollo del objeto del presente contrato.

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

- 10.2. **COMISIÓN FIDUCIARIA:** Como retribución por sus servicios ACCIÓN tendrá derecho a título de comisión a la suma que se describe a continuación la cual estará a cargo del FIDEICOMISO y/o del FIDEICOMITENTE PROMOTOR:

En la etapa preoperativa, esto es, durante el tiempo en el que se adelanten las preventas, la suma de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada mes o fracción de duración del contrato de fiducia, desde la constitución del mismo hasta su liquidación o hasta el momento en el que se cumpla punto de equilibrio del proyecto.

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

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

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

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

- 10.3. **CONSULTA Y REPORTE EN BASES DE DATOS:** El FIDEICOMITENTE PROMOTOR y el BENEFICIARIO o quienes representen su derecho u ostenten en el futuro la calidad de FIDEICOMITENTE PROMOTOR y de BENEFICIARIO autorizan a la FIDUCIARIA a reportar, procesar, solicitar y divulgar a la Central de





conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será el registro, la inclusión y la consulta de sus datos y los de la garantía constituida en el REGISTRO DE GARANTÍAS MOBILIARIAS y que por lo tanto, todas las personas naturales y/o jurídicas que consulten el registro conocerán de las garantías constituidas durante la ejecución del CONTRATO.

La presente autorización de reporte se mantendrá vigente durante el tiempo de duración del contrato y/o de las garantías establecidas a favor de terceros.

En estos mismos términos el FIDEICOMITENTE PROMOTOR o quien represente su(s) derecho(s) u ostente en el futuro la calidad de FIDEICOMITENTE PROMOTOR, autoriza a los BENEFICIARIOS CESIONARIOS y/o a terceros acreedores a favor de los cuales se establezcan garantías mobiliarias con base en este CONTRATO y/o de cualquier persona que sea titular de la obligación de registrar la garantía, para realizar directamente y/o a través de un tercero, el registro, reporte, procesamiento, divulgación, modificación y/o cancelación ante el REGISTRO DE GARANTÍAS MOBILIARIAS de las garantías constituidas a su favor.

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

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

11.1. ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN: Para los fines previstos en el acápite referente a la prevención del lavado de activos, contenido en la Circular Básica Jurídica y las demás que en el futuro la adicionen, modifiquen o sustituyan, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR se obliga a entregar información veraz y verificable, y a actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por ACCIÓN al momento de la vinculación. ACCIÓN queda desde ya queda facultada para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes.

11.2. DECLARACIONES DEL FIDEICOMITENTE PROMOTOR Y LOS BENEFICIARIOS:

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

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





- 11.2.2. **ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES:** Se encuentran: (i) Debidamente constituidos, válido y actualmente existentes bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuentan con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de ley.
- 11.2.3. **CAPACIDAD:** Que ellos y las personas que actúan en su nombre, tienen la facultad, capacidad y el derecho legal de celebrar y cumplir con todas y cada una de las obligaciones del presente Contrato. Adicionalmente, no requieren ningún consentimiento, orden, licencia o autorización, radicación o registro, notificación u otro acto de ninguna autoridad gubernamental o de ninguna otra persona en relación con la celebración del presente Contrato y su ejecución, distintas a las entregadas a ACCIÓN al momento de su vinculación como cliente.
- 11.2.4. **ACCIONES LEGALES, DEMANDAS Y PROCESOS:** Declara(n) que no ha(n) sido notificado(s) de litigios, investigaciones, demandas o procedimientos administrativos, que puedan afectar el cumplimiento de sus obligaciones en desarrollo del presente CONTRATO.
- 11.2.5. **CUMPLIMIENTO DE CONTRATOS:** Declaran que a la fecha están cumpliendo a cabalidad la totalidad de los contratos, obligaciones, acuerdos y otros documentos que los obliguen o que vinculen sus bienes. A la fecha, no ha ocurrido, ni continúa, ningún incumplimiento y harán su mejor esfuerzo conforme a la figura del "buen hombre de negocios" para evitar cualquier tipo de incumplimiento.
- 11.2.6. **TRIBUTOS Y OBLIGACIONES LABORES:** Declara(n) que a su leal saber y entender, ha(n) pagado oportunamente y se encuentra(n) al día en sus obligaciones fiscales, parafiscales, salarios y prestaciones laborales a que tienen derecho sus trabajadores según la legislación laboral colombiana y que tienen constituidas todas las reservas y provisiones que razonablemente se requieran para reflejar los riesgos derivados de sus negocios.
- 11.2.7. **SITUACIÓN FINANCIERA:** Declara(n) que a la fecha de firma del presente contrato no han ocurrido hechos que afecten su situación financiera.
- 11.2.8. **PROPIEDAD:** Declaran y garantizan que son propietarios y titulares plenos de los activos que son transferidos a título de fiducia mercantil, y que los mismos se hallan libres de cualquier gravamen o limitación de dominio que afecte su utilización para los fines propios del objeto del presente Contrato.
- 11.2.9. **CONFLICTO DE INTERÉS:** Declaran que la constitución y desarrollo del presente contrato de fiducia mercantil no constituye situaciones de conflicto de interés en forma alguna, ya que el objeto del Patrimonio Autónomo que por este acto se constituye es el cumplimiento de las instrucciones aquí establecidas.
- 11.2.10. **DISCUSIÓN DE TÉRMINOS CONTRACTUALES:** Declaran que el presente contrato de fiducia mercantil, ha sido ampliamente discutido y aprobado por las partes, por tanto, los términos establecidos en el mismo obedecen a un acuerdo libre de voluntades entre éstas.
- 11.3. **GESTIÓN DE RIESGO:** Los riesgos asociados al negocio fiduciario a que se refiere el presente contrato, son aquellos que han sido discutidos y analizados entre el cliente y ACCIÓN en forma previa a la celebración del presente contrato; en el mismo sentido a continuación se describen los mecanismos para el cumplimiento de las políticas y estándares establecidos por ACCIÓN para la gestión de tales riesgos:
- a. Con relación al **RIESGO LEGAL:** ACCIÓN cuenta con un procedimiento adecuado de estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, revisión del alcance del contrato, revisión de las obligaciones de las partes de acuerdo con el objeto del contrato.
- b. **RIESGO DE MERCADO, LIQUIDEZ y CRÉDITO:** ACCIÓN cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor



en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR. El FIDEICOMITENTE PROMOTOR exime a la FIDUCIARIA de la aplicación de los sistemas de administración de dichos riesgos respecto de aquellas inversiones diferentes a las efectuadas en las carteras colectivas y fondos administrados por la FIDUCIARIA.

- c. Con relación al **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO**: ACCIÓN cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. ACCIÓN cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT.
- d. Con relación al **RIESGO OPERATIVO**: ACCIÓN cuenta con herramientas como procesos, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores cuenta con mecanismos como el sistema de control interno y el sistema de administración de riesgo operativo (SARO), el cual está compuesto por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración del riesgo operativo, entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas, fallas o inadecuaciones en el recurso humano, los procesos, la tecnología, infraestructura, o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Este abarca el riesgo legal y reputacional asociados a tales factores. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés, la cual tiene por objetivo evitar que las actuaciones de los funcionarios de ACCIÓN adolezcan de objetividad.
- e. Con relación al **RIESGO REPUTACIONAL**: Este riesgo se genera en la mayoría de los casos como consecuencia de las situaciones de riesgo antes citadas y por ende las herramientas y mecanismos para su mitigación se encuentran descritos en los ítems anteriores.

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

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





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

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

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA. DURACIÓN, VALOR DEL CONTRATO, MODIFICACIÓN, TERMINACIÓN, LIQUIDACIÓN, DIFERENCIAS, PUBLICIDAD Y NOTIFICACIONES:

- 12.1. **DURACIÓN:** El presente contrato tendrá la duración necesaria para el desarrollo y ejecución de sus fines.
- 12.2. **LUGAR DE EJECUCIÓN:** Independiente de las direcciones de notificación antes mencionadas las partes manifiestan que el presente contrato se ejecutará en la Ciudad de Cali.
- 12.3. **MODIFICACIÓN:** El presente contrato podrá modificarse total o parcialmente, de mutuo acuerdo entre las partes. En todo caso en el evento que existan ADQUIRIENTE DE UNIDAD PRIVADA vinculados deberá contarse con la autorización de éstos, en la medida que dichas actuaciones afecten sus derechos específicos.
- 12.4. **TERMINACIÓN:** Además de las causales establecidas en el artículo 1240 del Código de Comercio, salvo las establecidas en el numeral 6) y 11), este contrato terminará cuando se produzca alguno de los siguientes eventos:
 - 12.4.1. Por mutuo acuerdo entre las partes;
 - 12.4.2. Por haberse ejecutado completamente su objeto;
 - 12.4.3. Por decisión judicial debidamente ejecutoriada;
 - 12.4.4. Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera de Colombia.
 - 12.4.5. ACCIÓN podrá dar por terminado unilateralmente el presente contrato si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:
 - 12.4.5.1 El incumplimiento por parte del FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o BENEFICIARIO con sus obligaciones de atender los gastos y costos del FIDEICOMISO.
 - 12.4.5.2 La no entrega o actualización de información veraz y verificable por parte del FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o BENEFICIARIO de acuerdo con lo establecido en las normas relativas al Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del Terrorismo – SARLAFT. De la misma manera se deja expresa constancia que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y asume desde ahora la responsabilidad que acarrearía la terminación del contrato frente a los terceros vinculados al FIDEICOMISO en virtud de esta causal.
 - 12.4.5.3 En caso que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o BENEFICIARIO o sus socios sean incluidos en listas restrictivas, tales como lista OFAC, lista Clinton o de similar naturaleza o condenado por cualquier delito.
 - 12.4.5.4 En el evento en que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o BENEFICIARIO o sus socios, sean vinculados o mencionados a nivel nacional o internacional dentro de un proceso de carácter penal, fiscal, disciplinario, civil, comercial, administrativo, o de cualquier naturaleza que la FIDUCIARIA considere que pueda afectar el normal desarrollo del presente contrato.





- 12.4.5.5 Que los bienes del FIDEICOMISO sean vinculados de cualquier forma a procesos de extinción de dominio o de expropiación administrativa o judicial.
- 12.4.5.6 Por vincularse al FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o BENEFICIARIO a procesos relacionados con el desmante de operaciones, la intervención para administración o liquidación por autoridad competente debido a la ejecución, realización o participación en actividades de captación ilegal de recursos o cualquier otro delito y/o infracción administrativa.
- 12.4.5.7 La imposibilidad de localizar al FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o BENEFICIARIO siempre que tal hecho impida el desarrollo y ejecución normal del contrato.
- 12.4.5.8 Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (90) días.

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

- 12.5.1 En el evento en que existan pasivos a cargo del patrimonio autónomo, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR deberá cancelarlo a más tardar dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la presentación por parte de ACCIÓN de los documentos soportes.
- 12.5.2 El FIDEICOMITENTE PROMOTOR procederá al pago de las sumas que se deban a ACCIÓN por concepto de su remuneración no pagada.
- 12.5.3 ACCIÓN de conformidad con las instrucciones que reciba del FIDEICOMITENTE PROMOTOR procederá a transferir a prorrata de su participación los bienes que aún se encuentren en el PATRIMONIO AUTÓNOMO a él directamente.
- 12.5.4 ACCIÓN entregará las cuentas de su gestión al FIDEICOMITENTE PROMOTOR, entendiéndose que si dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a dicha entrega no se formulan observaciones o quince (15) días hábiles después de haberse presentado las explicaciones solicitadas y sean aceptadas dentro de un término igual, se da por terminada satisfactoriamente la liquidación y en consecuencia el vínculo contractual que se generó con este contrato.
- 12.5.5 Durante el periodo de liquidación sólo procederán para ACCIÓN gestiones directamente relacionadas con tal fin.

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

- a) Si existieran recursos líquidos en el FIDEICOMISO que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados al FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o BENEFICIARIO, éstos desde ya, mediante el presente documento, otorga(n) poder especial a ACCIÓN, para que en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, se adhiera, con dichos recursos, como ADQUIRIENTE DE UNIDAD PRIVADA al Fondo Abierto ACCIÓN UNO que administra ACCIÓN en nombre y por cuenta del FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o BENEFICIARIO según corresponda.
- b) En el evento que el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y/o BENEFICIARIO no acudan a la liquidación del contrato luego de la remisión de una comunicación requiriéndolo(s) en tal sentido a la última dirección registrada en ACCIÓN, ACCIÓN queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente documento al cual se le adjuntará la rendición final de cuentas. De este hecho se dará reporte a la Superintendencia Financiera de Colombia como evidencia de la liquidación del negocio fiduciario.





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

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

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

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

FIDEICOMITENTE PROMOTOR

Dirección: Calle 8 Oeste # 25.250 Barrio Los Cristales Tel 5140608
Correo Electrónico: adolfo.vargas@hotmail.com

FIDUCIARIA

ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

Calle 25 Norte No.7 N10 Barrio Santa Mónica Residencial de la ciudad de Cali Tel: 660 13 82

12.10. PUBLICIDAD EXTERIOR VISUAL Y AVISOS PUBLICITARIOS DE PROYECTOS INMOBILIARIOS EN CONSTRUCCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN: Con la suscripción del presente contrato, el FIDEICOMITENTE PROMOTOR autoriza de manera expresa e irrevocable a ACCIÓN para que de forma gratuita, y haciendo uso de su marca, fije cualquier clase de publicidad exterior visual (vallas, tableros electrónicos, avisos, pasacalles, pendones, carteleros, mogadores, globos y otros similares) en los proyectos inmobiliarios objeto del presente contrato, que se encuentren en etapa de construcción y/o comercialización.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR FINANCIERO Y EDUCACIÓN FINANCIERA:

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

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





de cualquier parte del país ante ACCIÓN. c) Actuar como conciliador entre los Consumidores Financieros y ACCIÓN. Para la presentación de peticiones, reclamos o quejas al DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO, deberá dirigirse a:

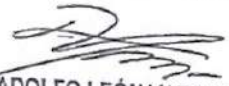
Principal: EDUARDO GONZÁLEZ DÁVILA
Suplente: JOSÉ ANTONIO MOJICA
Correo: defensoriadelconsumidor@heritage.com.co
Dirección: Calle 93 No. 14 - 71 Oficina 402, Bogotá (Colombia)
Teléfonos: 6214418, 6214378
Fax: 6214378

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

Para constancia de lo anterior, se firma por las partes en dos (2) ejemplares del mismo valor probatorio, en la ciudad de Cali, a los _____ (____) días del mes de _____ de 2014,

04 MAR 2015

FIDEICOMITENTE PROMOTOR


ADOLFO LEÓN VARGAS GUZMÁN
C.C. No. 16.688.809 de Cali
Representante legal
PROMOTORA AHI-S.A.S.

LA FIDUCIARIA


ALVARO JOSÉ SALAZAR ROMERO
C.C. 94.501.791
Representante Legal
ACIONA SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.



RESUMEN DE PLAN DE PAGOS



Proyecto: 51311 FA-3012 FIDEICOMISO RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES

Ciliente: 16745671 PABLO EMILIO POTES TRUJILLO

Etapas: 1

No. Tarjeta: 0001100019855

Unidad: APARTAMENTO 103B /

PLAN DE PAGOS					DETALLE DE APORTES			
Cuota	Concepto	Fecha Compromiso	Valor Compromiso	Valor Pagado	Fecha Consignación	Fecha Aplicación	Valor Consignado	Observación
1	CUOTA INICIAL	29/08/2016	3.000.000,00	3.000.000,00	29/08/2016	14/09/2016	3.000.000,00	MANUAL ADM.
2	CUOTA INICIAL	01/09/2016	27.000.000,00	27.000.000,00	01/09/2016	14/09/2016	27.000.000,00	MANUAL ADM.
3	CUOTA INICIAL	30/11/2017	69.500.000,00	20.000.000,00	04/03/2018	05/04/2019	20.000.000,00	ADICION
TOTAL COMPROMISO			\$ 99.500.000,00	\$ 50.000.000,00	TOTAL CONSIGNADO		\$ 50.000.000,00	



INFORME PERIODICO – ADQUIRENTE DE UNIDADES INMOBILIARIAS

Para el periodo comprendido entre el 01/07/2022 y el 31/12/2022

CALI, Diciembre 31 de 2022

Señor(es)
PABLO EMILIO POTES TRUJILLO
CALLE 2 B # 65 130

ASUNTO: Informe periódico a adquirentes de unidades inmobiliarias

Respetado (a) señor(a):

Reciba un cordial saludo de ACCION FIDUCIARIA S.A.

Dando cumplimiento a lo previsto en el numeral 6.2 de la Parte II, Título II, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia; y con el propósito de mantenerlo informado en relación con el negocio fiduciario FA-3012 FIDEICOMISO RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES, como de las gestiones adelantadas por la Fiduciaria; nos permitimos presentar el informe periódico correspondiente al periodo comprendido entre 01/07/2022 y el 31/12/2022.

Comedidamente solicitamos nos informen dentro de los treinta (30) días comunes, contados a partir de la fecha de recibo de la presente informe periódico, si tienen alguna duda u objeción sobre el particular, para lo cual solicitamos acceder a nuestra página web <https://www.accion.com.co/contactenos> en donde podrá diligenciar el respectivo formulario y enviar su solicitud.

Cordialmente,

MONICA PATRICIA VALLEJO HENAO
Representante Legal

FA-3012 FIDEICOMISO RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES

Para el periodo comprendido entre el 01/07/2022 y el 31/12/2022

1 DATOS GENERALES

- a) Nombre del proyecto inmobiliario: FA-3012 FIDEICOMISO RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES
- b) Fideicomiso: FA-3012 FIDEICOMISO RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES
- c) Oficina: CALI
- d) Estado actual del proyecto inmobiliario: VIGENTE
- e) Fecha y forma jurídica de Constitución del fideicomiso: MIÉRCOLES, 4 DE MARZO DE 2015 FIDUCIA MERCANTIL
- f) Forma Jurídica de transferencia de la unidad: PROMESA COMPRAVENTA
- g) Tipo de negocio: FIDEICOMISOS INMOBILIARIOS - TESORERIA

2 OBJETO Y FINALIDAD DEL NEGOCIO FIDUCIARIO

El presente contrato tiene por objeto que ACCIÓN como vocera y administradora del FIDEICOMISO que se constituye en virtud del presente contrato:

2.1. Reciba del FIDEICOMITENTE PROMOTOR los recursos necesarios para la ejecución del presente contrato.

2.2. Mantenga la titularidad jurídica de los bienes que conformen el FIDEICOMISO y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente.

2.3. Realice los giros que instruya el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, con cargo a los recursos aportados por éstos, o sus cesionarios.

2.4. Reciba para el FIDEICOMISO los aportes que los ADQUIRIENTES DE UNIDAD PRIVADA se obliguen a entregar mediante la suscripción de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN, los invierta de conformidad con lo previsto en el presente documento y, una vez cumplidos los requisitos que se establecen adelante para dar inicio a la FASE OPERATIVA del PROYECTO, los entregue al FIDEICOMITENTE PROMOTOR para el desarrollo del PROYECTO, previa solicitud escrita de éstos. En el evento en que no se den las condiciones dentro del término que se establezca en los correspondientes CONTRATOS DE VINCULACIÓN, ACCIÓN procederá a reintegrar a los ADQUIRIENTES DE UNIDAD PRIVADA los recursos por ellos aportados, junto con sus respectivos rendimientos, descontada la remuneración de ACCIÓN establecida en el CONTRATO DE VINCULACIÓN, salvo que las partes acuerden una prórroga.

2.5. Realice los giros dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha en que los solicite el FIDEICOMITENTE PROMOTOR, en los términos establecidos en el presente contrato.

3 DESCRIPCION DEL PROYECTO

El objeto del contrato de Fiducia es la constitución de un patrimonio autónomo para la administración de los recursos para el desarrollo del proyecto denominado Mirados de Farallones, el cual se desarrollará sobre el INMUEBLE en dos etapas de 80 apartamentos de 63 M2 cada uno, para un total de 160 unidades resultantes.

Responsable del proyecto: PROMOTORA AIKI S.A.S.

Alcance de las funciones y actividades que desarrolla la fiduciaria:

LA FIDUCIARIA llevará a cabo exclusivamente la administración de los Recursos y de la propiedad del inmuebles (los inmuebles), por lo cual de cara al Proyecto Inmobiliario se entenderá que lleva a cabo su administración en función de la administración de tales activos y no así en función de ningún aspecto arquitectónico, de ingeniería o de otra índole técnica del resorte exclusivo del Fideicomitente, tales como la iniciación, desarrollo y culminación del proyecto inmobiliario, desarrollos, construcciones y demás obras que este realice sobre la estabilidad de la obra, la calidad de la misma, los plazos de entrega, los beneficios y demás obligaciones relacionadas con las unidades a construir. La gestión de LA FIDUCIARIA en desarrollo del contrato fiduciario constitutivo del FIDEICOMISO no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles ni constituye por

FA-3012 FIDEICOMISO RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES

Para el periodo comprendido entre el 01/07/2022 y el 31/12/2022

parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción de comercialización de las UNIDADES INMOBILIARIAS del PROYECTO, todo lo cual es responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE.

OTROSÍ

Durante el desarrollo del Patrimonio Autónomo FA-3012 MIRADOR DE FARALLONES, se han suscrito los siguientes Otrosí:

Otrosí No. 1

Fecha de firma: 04/03/2015

- Modifica el numeral 10.2 de la Cláusula Decima Costos, Gastos, Comisión Fiduciaria, Autorización Consulta CFIN y merito ejecutivo

Otrosí Reglamentario

Fecha de Firma: 26/09/2016

Otrosí No. 3

Fecha de firma: 01/04/2020

- Modifica la Cláusula Octava Realización d -e giros para la autorización de ordenes de giro electrónicas.

Ubicación del Proyecto: Carrera 21 F No. 2 A Barrio Bulevar de las Flores.

Ubicación del Proyecto: CARRERA 21 F NO. 2 A - CALI

4 MONTO DE LOS RECURSOS RECIBIDOS DEL ADQUIRENTE DE LA UNIDAD INMOBILIARIA

El registro que tiene la Fiduciaria de los aportes recibidos hasta la fecha de corte del presente informe periódico, y realizados por el adquirente se informan en el **ANEXO – Reporte estado de cuenta.**

5 CONSTRUCTOR, INTERVENTOR E INFORMACIÓN SUMINISTRADA SOBRE EL AVANCE DEL PROYECTO

A) Responsable de la construcción del proyecto

El constructor del proyecto es PROMOTORA AIKI S.A.S.

B) Interventor del proyecto

La información solicitada por la fiduciaria al constructor / interventor para el periodo de la rendición, se encuentra pendiente de entrega.

C) Información suministrada por el constructor/ interventor del proyecto

La información solicitada por la fiduciaria al constructor / interventor para el periodo de la rendición, se encuentra pendiente de entrega.

6 ALCANCE DE LAS FUNCIONES Y ACTIVIDADES DE LA FIDUCIARIA

FA-3012 FIDEICOMISO RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES

Para el periodo comprendido entre el 01/07/2022 y el 31/12/2022

Las gestiones que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en adelante ACCION, realiza en ejecución del negocio fiduciario tienen que ver con la vinculación de terceros y la administración de los recursos destinados para el desarrollo del proyecto inmobiliario. Durante la Etapa o Fase Pre-operativa del negocio fiduciario ACCION realizó, entre otras gestiones, la vinculación de las personas interesadas en el proyecto aplicando para ello el estudio de conocimiento del cliente y atendiendo lo dispuesto por el SARLAFT de la compañía y las normas legales al respecto. También celebró, conjuntamente con el Promotor y/o Constructor, los contratos de vinculación con las personas interesadas en vincularse al proyecto inmobiliario. Así mismo, está a cargo del recaudo de los recursos entregados por los adquirentes y los administra de acuerdo con las instrucciones impartidas en los contratos de vinculación celebrados.

En la Etapa o Fase Operativa – Construcción, ACCION además de continuar vinculando terceros interesados en el proyecto inmobiliario, realiza entre otras gestiones: los giros ordenados por el Fideicomitente, lleva la contabilidad del fideicomiso, coadyuva al Constructor frente a las autoridades urbanísticas y de servicios públicos los permisos y gestiones que se requieran para el desarrollo del proyecto, concilia junto con la Gerencia del proyecto los ingresos del Fideicomiso, registra contablemente las mejoras sobre el Fideicomiso Lote, patrimonio autónomo que tiene la titularidad jurídica de los inmuebles sobre los cuales se desarrolla el proyecto. Atiende todos los requerimientos que realizan los adquirentes relacionados con certificaciones de aportes, estados de cuentas, conciliaciones de aportes etc.

En este punto es importante recordar que: a) Las obligaciones de ACCION son de medio y no de resultado; b) En desarrollo del contrato al que hace referencia la presente rendición de cuentas, la gestión de ACCION no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción de venta de los inmuebles que forman parte de EL PROYECTO; c) ACCION no participa en el desarrollo de EL PROYECTO, ni como constructor, ni como GERENTE DEL PROYECTO. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado PROYECTO, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo; d) Una vez los recursos sean entregados a EL(LOS) FIDEICOMITENTE(S), la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de aquellos.

7 CONDICIONES Y ESTADO ACTUAL DEL PUNTO DE EQUILIBRIO O CONDICIONES PARA LA ENTREGA DE RECURSOS

Condiciones	Cumplida ¹	F/Cumplimiento ²	Estado actual ³	Etapas
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	SI	30/03/2016	Punto de Equilibrio	1
TRANSFERENCIA INMUEBLES AL FIDEICOMISO	SI	30/03/2016	Punto de Equilibrio	1
APROBACION CREDITO CONSTRUCTOR	SI	30/03/2016	Punto de Equilibrio	1
RADICACION PERMISO DE VENTAS	SI	30/03/2016	Punto de Equilibrio	1
CONTRATOS ENCARGO FIDUCIARIO INVERSIONIS	SI	30/03/2016	Punto de Equilibrio	1

Las condiciones de entrega de los recursos o de punto de equilibrio establecido en el contrato se encuentran cumplidas. El mismo fue decretado el día 30-03-2016

8 SITUACIONES QUE HAYAN AFECTADO EL NORMAL DESARROLLO DEL PROYECTO CONOCIDAS POR LA FIDUCIARIA

Sábado, 31 de diciembre de 2022

1 Indica si la condición ya fue cumplida (S/N)

2 Fecha en que se cumplió la condición

3 Nombre del estado en que se encuentra el proyecto

FA-3012 FIDEICOMISO RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES

Para el periodo comprendido entre el 01/07/2022 y el 31/12/2022

Al corte del presente informe, el proyecto continua suspendido, situación que ha afectado el normal desarrollo del proyecto; el banco financiador, Bancolombia reporta un avance de obra para Etapa 1 del 88% y para la Etapa 2 del 76% de acuerdo con el último Informe de avance de obra realizado por la interventoría del banco.

La FIDUCIARIA se ha reunido en varias oportunidades con el FIDEICOMITENTE PROMOTOR y la entidad financiadora del proyecto Bancolombia S.A., con el fin de poder encontrar alternativas para reactivar el proyecto y poder finalizarlo.

El FIDEICOMITENTE PROMOTOR, ha informado a la FIDUCIARIA que esta adelantando estrategias de financiación que permitan encontrar opciones para reactivar la construcción de la obra, y la finalización del Proyecto

Reiteramos que los recursos para la compra de la unidad inmobiliaria a la cual se vinculó y que se encuentran pendientes por recibir deben ingresar única y exclusivamente en las cuentas que para tal fin se han constituido en el PATRIMONIO AUTONOMO, razón por la cual a los adquirentes que tengan aportes pendientes de pago, procedan a realizar la consignación de estos. (Si al recibir este comunicado se encuentra al día, por favor hacer caso omiso).

Es importante recordar la prohibición expresa señalada en el artículo 5.2.3.5., de la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia la cual dispone, ¿se prohíbe que el constructor responsable del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los adquirentes de los inmuebles a construirse¿.

Las gestiones que ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en virtud de la ejecución del negocio fiduciario son en atención del contrato al que hace referencia el presente informe, la gestión de ACCION no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa, ni indirectamente, promoción de venta de los inmuebles que forman parte de EL PROYECTO; ACCION no participa en el desarrollo de EL PROYECTO, ni como constructor, ni como GERENTE DEL PROYECTO

9 ACTUALIZACIÓN INFORMACIÓN DE CONOCIMIENTO AL CLIENTE

En cumplimiento de la normatividad vigente, atentamente nos permitimos solicitar su colaboración en la actualización de sus datos, la cual debe realizarse al menos una vez al año.

Para el efecto, debe ingresar a nuestro sitio web www.accion.com.co, opción "Ya soy cliente", luego "Ir al Centro de negocios"; ingresar con su usuario y contraseña, opción 'Mis datos' y diligenciar la información que desee actualizar.

NOTA: Si aún no se ha registrado como cliente, debe efectuar el proceso de registro a través de la opción ¡Soy nuevo! solicitar clave de acceso.

10 ZONA DE INFORMACIÓN – CENTRO DE NEGOCIOS

En nuestro sitio web www.accion.com.co, podrá descargar la siguiente información:

- Estados de cuentas
- Certificaciones de Aportes.

Para el efecto, debe ingresar a nuestro sitio web www.accion.com.co, opción "Ya soy cliente", luego "Ir al Centro de negocios"; ingresar con su usuario y contraseña, opción "Documentos".

Para el periodo comprendido entre el 01/07/2022 y el 31/12/2022

11 ANEXOS

- ESTADO DE CUENTA
- Cartilla de Negocios Fiduciarios Inmobiliarios, que puede consultar en: <https://www.accion.com.co/sites/default/files/Cartilla-negocios-fiduciarios.pdf>

January.

Acción Fiduciaria ha dispuesto un canal de comunicación denominado "Línea Ética" con el fin de recibir denuncias de personas que detecten irregularidades o conductas asociadas a fraudes, incumplimientos normativos, violaciones al Código de Ética y Conducta u otros hechos o circunstancias que afecten o puedan afectar el adecuado funcionamiento del control interno de la fiduciaria.

COPYING

PERMISSION TO COPY IS GRANTED BY THE PUBLISHERS FOR PERSONAL OR INTERNAL USE OF SPECIFIC CLIENTS ON THE CONDITION THAT THE fee of \$10.00 per copy is paid directly to Copyright Clearance Center, Inc., 27 Congress St., Salem, MA 01970.

FA-3012 FIDEICOMISO RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES

Para el periodo comprendido entre el 01/07/2022 y el 31/12/2022

ANEXO - REPORTE DE ESTADO DE CUENTA

Proyecto: FA-3012 FIDEICOMISO RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES **Inmueble:** APARTAMENTO 1038 /
Nombre: PABLO EMILIO POTES TRUJILLO **Valor Inmueble:** \$99.500.000,00
Identificación: 16745671 **Valor Cuota Inicial:** \$99.500.000,00
Encargo: 001100019855

PLAN DE PAGOS

Nro. Cuota	Concepto	Fecha Compromiso	Valor Compromiso	Valor Pagado
1	CUOTA INICIAL	29/08/2016	\$3.000.000,00	\$3.000.000,00
2	CUOTA INICIAL	01/09/2016	\$27.000.000,00	\$27.000.000,00
3	CUOTA INICIAL	30/11/2017	\$69.500.000,00	\$20.000.000,00
		TOTAL COMPROMISO	\$99.500.000,00	\$50.000.000,00

DETALLE DE APORTES

Fecha Consignación	Fecha Aplicación	Valor Consignado	Observación
29/08/2016	14/09/2016	\$3.000.000,00	MANUAL: ADM.
01/09/2016	14/09/2016	\$27.000.000,00	MANUAL: ADM.
04/03/2019	05/04/2019	\$20.000.000,00	ADICION
	TOTAL CONSIGNADO	\$50.000.000,00	

Rad No. 88330412-100-265374-1
Usu Radicador: DCCRREA - Fecha Rad 2023-04-12 14:43
RemDes: Oficina Cali - Gerencia
Destino: FA-3012 PROYECTO MIRADOR DE FARALLONES
Asunto: COMUNICACION PARA ADQUIRIR
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.



Santiago de Cali, 11 de abril de 2023

Señor(es)

Adquirientes de Unidad Privada

Proyecto Inmobiliario Mirador de Farallones

La Ciudad

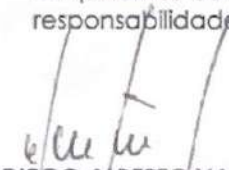
Apreciado(s) señor(es),

En atención a las propuestas de negociación que EL CONSTRUCTOR se encuentra adelantado y en cumplimiento de las Instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia establecidas en la Circular Básica Jurídica y Circulares Externas modificatorias, **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** actuando en calidad de vocera y administradora del **FA-3012 RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES** identificado con **NIT. 805.012.921-0**, se permite poner en su conocimiento lo siguiente:

1. Que los recursos consignados por los adquirientes de las unidades directamente a la sociedad PROMOTORA AIKI S.A.S. se traducen en un detrimento de las obligaciones adquiridas a la suscripción de los Contrato de Encargo Fiduciario.
 2. Que, en torno a la situación previamente detallada, la disposición 5.2 referente a los Contratos de Fiducia Inmobiliaria, Sub numeral 5.2.3.5, consagra: "*La prohibición expresa de que el constructor responsable del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, reciban dinero, aportes, cuotas o anticipos de los adquirentes de los inmuebles a construirse*".
- En consecuencia, el Constructor y/o promotor que haya recibido recursos directamente de los adquirentes de unidades inmobiliarias, deberá consignar dichos recursos directamente en las cuentas del Patrimonio Autónomo con el fin de legalizar los aportes del comprador y que los mismos guarden relación con el flujo de caja del proyecto, y de esta manera no afectar el proceso de la escrituración del inmueble.
3. Así las cosas, si usted como adquirente de Unidad del proyecto, a realizados pagos directamente al CONSTRUCTOR, le invitamos a realizar las gestiones propias a efectos de que los recursos entregados directamente al CONSTRUCTOR, sean depositados al Encargo asignado al momento de suscribir el Contrato de Encargo con la Fiduciaria, y que de esta manera los recursos por ustedes depositados sean destinados exclusivamente a al proyecto, permitiéndose así llevar a feliz término el mismo.



4. Tenga en cuenta que la Fiduciaria no se hará responsable en ninguna circunstancia por aquellos recursos que sean entregados directamente CONSTRUCTOR.
5. Finalmente es importante recordar que la ejecución y desarrollo del proyecto inmobiliario MIRADOR DE FARALLONES recae única y exclusivamente en cabeza de la sociedad **PROMOTORA AIKI S.A.S.**, representada legalmente por el señor **ADOLFO LEON VARGAS GUZMAN**, PROMOTOR del proyecto inmobiliario que se pretende desarrollar; sin que exista participación de la Fiduciaria y/o el Fideicomiso, en razón a que esta entidad fiduciaria no obra como interventor, promotor, constructor y no interviene de ninguna manera en la determinación del punto de equilibrio del PROYECTO, ni en la determinación de viabilidad o factibilidad financiera o técnica, que por lo tanto no conoce las especificaciones técnicas del mismo, ni son responsables por su ejecución o terminación. De acuerdo con lo anterior, es claro que **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** obra para efectos del contrato de encargo suscritos con los adquirentes como administradora del Encargo Fiduciario y sus obligaciones y responsabilidades se limitan a las contenidas en dicho documento.


DIEGO ALBERTO VANEGAS QUIROGA

Apoderado Especial

**ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del FA-3012
RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES**

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
ESTADO DE CUENTA

 Proyecto: FA-3012 FIDEICOMISO RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES
 Inmueble: Unidad N. 1038 / APARTAMENTO

Nombre: PABLO EMILIO POTES TRUJILLO
 Identificación: CC 16745671
 Dirección: CALLE 2 B # 65 130 CAU
 Encargo: 0001100019855
 Valor inmueble: \$ 99.500.000,00

VALOR COMPROMISO	\$ 99.500.000,00
VALOR CONSIGNADO	\$ 50.000.000,00
VALOR PENDIENTE	\$ 49.500.000,00

Fecha de 11/05/2023 Pag 1 de 2

Administrado: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. Tel. 6915090
 Constructor: PROMOTORA AIKJ S.A.S. Nit. 900178588

PLAN DE PAGOS					DETALLE DE APORTES			
Cuota	Concepto	Fecha Compromiso	Valor Compromiso	Valor Pagado	Fecha Consignación	Fecha Aplicación	Valor Consignado	Observación
1	CUOTA INICIAL	29/08/2016	3.000.000,00	3.000.000,00	29/08/2016	14/09/2016	3.000.000,00	MANUAL: ADM.
2	CUOTA INICIAL	01/09/2016	27.000.000,00	27.000.000,00	01/09/2016	14/09/2016	27.000.000,00	MANUAL: ADM.
3	CUOTA INICIAL	30/11/2017	49.500.000,00	20.000.000,00	04/03/2019	03/04/2019	20.000.000,00	ADICION
TOTAL COMPROMISO			\$ 99.500.000,00	\$ 50.000.000,00	TOTAL CONSIGNADO		\$ 50.000.000,00	

Nombre cliente		Fecha de pago		Forma de pago			
PABLO EMILIO POTES TRUJILLO		DD	MM	AAAA	Efectivo	Cheque	Número
Valor a Pagar					☐	☐	

MEDIOS DE PAGO

Escanea el código QR

Para realizar tus pagos por PSE



Banco de Occidente Bancolombia



(415)7709998007819(8020)0001100019855(8020)16745671


Tarjeta de recaudo

Aplicación automática a su estado de cuenta


Consignación convenios

Bancolombia #26096 / Occidente #6077
 Ref. 1: No. de encargo Ref. 2: Identificación inversionista. Diligenciar teléfono del inversionista.
 Aplicación manual a su estado de cuenta mediante envío de soporte a:
 partidaspendientes@accion.com.co

Importante

Si usted realiza su pago mediante la opción 2 y no envía la notificación al correo indicado, su pago no podrá ser identificado y no se aplicará correctamente.

 Comuníquese con nosotros <https://www.accion.com.co/contactenos>

Cualquier inconformidad con este estado de cuenta favor comunicarla a la Revisoría Fiscal Baker Tilly Colombia Ltda.
 A la Calle 90 No. 11A-41 o al correo info@bakerillycolombia.com

Defensor del consumidor financiero de la sociedad administradora Eduardo González Dávila Tel: 60 (1) 6214418 - 60 (1) 6214378.
 Correo: defensor@delconsumidor@heritag.com.co

Desarrollado por: Fit Ideas - Ideas Soluciones



ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
ESTADO DE CUENTA

Proyecto: FA-3012 FIDEICOMISO RECURSOS MIRADOR DE FARALLONES
Inmueble: Unidad N. 103B / APARTAMENTO

Nombre: PABLO EMILIO POTES TRUJILLO
Identificación: CC 16745671
Dirección: CALLE 2 B # 65 130 CALI
Encargo: 0001100019855
Valor Inmueble: \$ 99.500.000,00

VALOR COMPROMISO	\$ 99.500.000,00
VALOR CONSIGNADO	\$ 50.000.000,00
VALOR PENDIENTE	\$ 49.500.000,00

Fecha de 11/05/2023 Pag 2 de 2

Administrado: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. Tel. 6915090
Constructor: PROMOTORA AIKI S.A.S. Nif. 900178588

CONOCE NUESTRAS OFICINAS

Bogotá
Calle 65 Cra 85 # 9-65
Tel. 60 (1) 691 5090

Bananasquilla
Cra 51B # 76-49
Tel. 60 (5) 377 0085

Bucaramanga
Cra 47 No. 29-48
Tel. 60 (7) 691 7170

Medellán
Cra 43C # 7D-72
Tel. 60 (4) 444 3848

Bogotá
Calle 93 Cra 11 # 93A-82
Tel. 60 (1) 379 6920

Cartagena
Carrera 3 # 7-49
Local 3 B/Bocagrande
Tel. 60 (5) 655 2153 / 2121

Cali
Cra 25 N # 7N-10
Tel. 60 (2) 660 1382

Papayán
Cra 4 # 2-65 Of 103
Tel. 60 (8) 822 0637

Para mayor información de los fondos y de la actividad de asesoría consulte www.accion.co/fondos-de-inversión/actividad-de-asesoria

Comuníquese con nosotros <https://www.accion.com.co/contactenos>

Cualquier inconformidad con este estado de cuenta favor comunicarla a la Revisoría Fiscal Baker Tilly Colombia Ltda.
A la Calle 90 No. 11A-41 o al correo info@bakerillycolombia.com

Defensor del consumidor financiero de la sociedad administradora Eduardo González Dávila Tel: 60 (1) 6214418 - 60 (1) 6214378.
Correo: defensoriadelconsumidor@bakerillycolombia.com

Desarrollado por: Fli Ideas - Ideas Soluciones





Santiago de Cali, 03 de Noviembre de 2017

Señor(a)(es)

PABLO EMILIO POTES TRUJILLO
CALLE 2B No.65-130 B/ El Refugio
La Ciudad

Referencia: Prorroga fecha de firma escritura pública Apartamento No. 103 B - Proyecto
Mirador de Farallones Etapa I

Cordial saludo,

Por medio de la presente, damos a conocer que por motivos de retraso en la obra de nuestro proyecto en mención se prorroga la firma de escritura pública para el día **martes 03 de abril de 2018 a las 10:00am**, dicha firma se registrará en la **NOTARIA 18** de Cali, este comunicado se da teniendo en cuenta la cláusula sexta, parágrafo tercero y quinto expuesta en el contrato de promesa de compraventa, suscrito por las partes.

Agradecemos de antemano la atención a la presente.

Atentamente

DIANA MARCELA PARRA
Directora Comercial
Promotora AIKI SAS



Santiago de Cali, 07 de Febrero de 2018

Señor(a)(es)

PABLO EMILIO POTES TRUJILLO
CALLE 2B No.65-130 B/ El Refugio
La Ciudad

Referencia: Prorroga fecha de firma escritura pública Apartamento No. 103 B - Proyecto
Mirador de Farallones Etapa I

Cordial saludo,

Por medio de la presente, damos a conocer que por motivos de retraso en la obra de nuestro proyecto en mención se prorroga la firma de escritura pública para el día **lunes 28 de mayo de 2018 a las 9:00am**, dicha firma se registrará en la **NOTARIA 18** de Cali, este comunicado se da teniendo en cuenta la cláusula sexta, parágrafo tercero y quinto expuesta en el contrato de promesa de compraventa, suscrito por las partes.

Agradecemos de antemano la atención a la presente.

Atentamente

DIANA MARCELA PARRA
Directora Comercial
Promotora AIKI SAS

Santiago de Cali, 16 de octubre de 2018



Señor(a)(es)

PABLO EMILIO POTES TRUJILLO
CALLE 2B No.65-130
B/ REFUGIO
CALI

Referencia: Prorroga fecha de firma escritura pública Apartamento No. 103 B- Proyecto Mirador de Farallones Etapa I

Cordial saludo,

Por medio de la presente, queremos ponerle al tanto de los procesos actuales para la escrituración de su inmueble. Dichos procesos inician con el Registro del Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual tuvo devoluciones en la oficina de Registro retrasando el transcurso normal del documento, el cual es necesario para iniciar la ejecución de los trámites de escrituración. A la fecha, ya se encuentra registrado y debidamente legalizado.

Adicionalmente y de acuerdo al cronograma de obra consideramos que la fecha para la firma de la Escritura Pública, se realizará el día jueves 21 de marzo de 2019 a las 9:00 AM, dicha firma se registrará en la NOTARIA 18 de Cali ubicada en la calle. 9 #65-42.

Agradecemos la confianza que ha tenido en el proyecto y la disposición para este esfuerzo final.

El presente comunicado se emite teniendo en cuenta la cláusula sexta, parágrafo tercero y quinto expuesto en el contrato de promesa de compraventa, suscrito por las partes.

Atentamente

DIANA MARCELA PARRA
Directora Comercial
Promotora AIKI SAS

Santiago de Cali, 03 de septiembre de 2019



Señor(es)
PABLO EMILIO POTES TRUJILLO
CALLE 2B No.65-130 Refugio Plaza
3176768071
Cali

Referencia: Prórroga fecha de escrituración del bien inmueble apartamento 103 B – Proyecto de vivienda Mirador de Farallones Etapa I

Mediante el siguiente escrito, nos permitimos informarles que la fecha para firmar la escritura pública del bien inmueble ya descrito, deberá ser prorrogada para el 15 de abril de 2020 a las 10:00 a.m. motivan la decisión notificada las siguientes causales contractuales:

HECHO DE UN TERCERO: contenida en el texto del párrafo séptima, de la cláusula sexta, del contrato de promesa de compraventa cuyo tenor literal dice: *"La obligación de EL PROMITENTE VENDEDOR pactada en esta cláusula, conforme a la cual se compromete a otorgar la escritura pública de compraventa en la fecha indicada, y la obligación de entregar el inmueble en la fecha pactada, se entiende vinculante para EL PROMITENTE VENDEDOR salvo eventos de fuerza mayor, caso fortuito o hecho de un tercero... ()"*, Causal sustentada en lo siguiente:

"Demora en instalación de los servicios de agua, gas y energía eléctrica...", Se encuentra en trámite la instalación de servicios públicos definitivos con las empresas prestadoras del servicio (EPSA y Acuavalle)

Entre los meses de enero y febrero de cada año el departamento de tesorería municipal liquida el impuesto predial correspondiente al año gravable, posteriormente la promotora procede al pago de las expensas necesarias para solicitar paz y salvo de impuestos, documento que es requerido por la Notaria para realizar la escrituración del inmueble, se calcula obtener dicho documento entre los meses de marzo y abril.

Lo invitamos muy cordialmente a visitar la sala de ventas del proyecto para observar los avances del mismo y aclarar cualquier duda o inquietud al respecto, en el horario de lunes a domingo de 10:00 AM a 6:00 Pm jornada continua o al número celular 316 3943795

Agradecemos su comprensión y estamos haciendo nuestro máximo esfuerzo para cumplir con estas fechas. Igualmente, les manifestamos que para la fecha de escrituración se debe cumplir con los requisitos estipulados en la promesa de compraventa suscritos y tener vigente el crédito hipotecario cuando sea el caso.

Sin otro particular, me suscribo.

Cordialmente,


ADOLFO LEÓN VARGAS
Representante Legal

Santiago de Cali, 03 de marzo de 2020

Señor(es)
PABLO EMILIO POTES TRUJILLO
CALLE 2B No.65-130 Refugio Plaza
3176768071
Cali

Referencia: Prórroga fecha de escrituración del bien inmueble apartamento 103 B – Proyecto de vivienda Mirador de Farallones Etapa I

Mediante el siguiente escrito, nos permitimos informarles que la fecha para firmar la escritura pública del bien inmueble ya descrito, deberá ser prorrogada para el 23 de septiembre de 2020 a las 10.00 a.m. motivan la decisión notificada las siguientes causales contractuales:

HECHO DE UN TERCERO. contenida en el texto del párrafo séptima, de la cláusula sexta, del contrato de promesa de compraventa cuyo tenor literal dice: *"La obligación de EL PROMITENTE VENDEDOR pactada en esta cláusula, conforme a la cual se compromete a otorgar la escritura pública de compraventa en la fecha indicada, y la obligación de entregar el inmueble en la fecha pactada, se entiende vinculante para EL PROMITENTE VENDEDOR salvo eventos de fuerza mayor, caso fortuito o hecho de un tercero... 0"*, Causal sustentada en lo siguiente:

"(...) Suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto sin que exista culpa del vendedor. (...)"

Debido a los avances lentos en la obra, el tema de Desembolsos del Banco financiador del proyecto, se ve afectado puesto que nos retiene los desembolsos y nos perjudica el avance del proyecto, cabe recordar que la construcción se ejecuta con los recursos depositados por los compradores como aporte de cuota inicial y los desembolsos del banco financiador.

Nuestro compromiso desde el inicio de la obra ha sido cumplir con la entrega del proyecto, las circunstancias de fuerza mayor y caso fortuito han retrasado el cronograma de obra y posterior entrega de los inmuebles prometidos en venta.

Cualquier duda o inquietud al respecto, comunicarse con el área comercial al número celular 316 3943795 para brindarle una mayor información.

Sin otro particular, me suscribo.

Cordialmente,


ADOLFO LEÓN VARGAS
Representante Legal

Santiago de Cali, 21 de agosto de 2020



Señor(es)
PABLO EMILIO POTES TRUJILLO
CALLE 2B No.65-130 Refugio Plaza
3176768071
Cali

Referencia: Prórroga fecha de escrituración del bien inmueble apartamento 103 B – Proyecto de vivienda Mirador de Farallones Etapa I

Mediante el siguiente escrito, nos permitimos informarle que la fecha para firmar la escritura pública del bien inmueble ya descrito, deberá ser prorrogada para el 14 de abril de 2021 a las 10:00 a.m. motivan la decisión notificada las siguientes causales contractuales:

HECHO DE UN TERCERO: contenida en el texto del parágrafo séptima, de la cláusula sexta, del contrato de promesa de compraventa cuyo tenor literal dice: *"La obligación de EL PROMITENTE VENDEDOR pactada en esta cláusula, conforme a la cual se compromete a otorgar la escritura pública de compraventa en la fecha indicada, y la obligación de entregar el inmueble en la fecha pactada, se entiende vinculante para EL PROMITENTE VENDEDOR salvo eventos de fuerza mayor, caso fortuito o hecho de un tercero... 0"*, Causal sustentada en lo siguiente:

"(...) Suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto sin que exista culpa del vendedor. (...)"

"(...) Demora en instalación de los servicios de agua, gas y energía eléctrica (...)", Se encuentra en trámite la instalación de servicios públicos definitivos con las empresas prestadoras del servicio (EPSA y Acuavalle), sin el suministro de energía definitiva el ascensor que se encuentra en labores de instalación no se puede poner en funcionamiento.

También invocamos la causal de **FUERZA MAYOR**, sustentada en las medidas adoptadas mediante el decreto 457 de 2020 y decreto 531 de 2020, a través de los cuales se estableció el aislamiento preventivo obligatorio y la suspensión de las actividades construcción como la que desarrolla la Constructora, en concordancia con el artículo 64 del Código Civil, ya que dichas medidas que fueron imprevisibles e irresistibles para la empresa, la impactaron de manera negativa, generando pérdidas no solo en tiempo, sino en dinero y recurso humanos.

Cualquier información adicional puede contactarse con nuestro asesor comercial al número celular 316 3943795

Sin otro particular, me suscribo.

Cordialmente,


ADOLFO LEÓN VARGAS
Representante Legal



**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA CIVIL DE DECISIÓN
MAG. SUST. Dr. FLAVIO EDUARDO CÓRDOBA FUERTES**

Santiago de Cali, veinte (20) de junio de dos mil veintitrés (2023).

**REF: ACCIÓN DE TUTELA ADELANTADA POR PABLO EMILIO POTES TRUJILLO
FRENTE AL JUZGADO 8 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI Y OTROS. RAD.2023-00190
(10331)**

Por reunir los requisitos señalados en el artículo 14 del Decreto 2591 de 1991, se procede admitir la acción de tutela de la referencia donde se busca la protección de los derechos fundamentales al debido proceso y vivienda digna.

El accionante, solicita como medida provisional que se *«suspendan de manera transitoria los efectos jurídicos del auto que decreta medidas cautelares sobre mi inmueble, hasta que ese honorable despacho pueda determinar desde las pruebas aportadas que somos los propietarios de nuestra vivienda, antes de que nos haga un perjuicio irremediable como sería el remate de nuestro inmueble por obligaciones que no han sido contraídas por nosotros, puesto que considero que no tenemos por qué estar incurso en un proceso jurídico por obligaciones financieras de un tercero que ha tenido un sinnúmero de actuaciones inescrupulosas de los demandados, razón por la que invoco conceder la medida provisional (...)»*.

Con relación a la medida provisional, la Corte Constitucional ha señalado que pueden ser adoptadas en los siguientes casos: *«(i) cuando resultan necesarias para evitar que la amenaza contra el derecho fundamental se convierta en una violación o; (ii) cuando habiéndose constatado la existencia de una violación, estas sean necesarias para precaver que la violación se torne más gravosa»¹*.

¹ Autos A-040A de 2001 (MP: Eduardo Montealegre Lynett), A-049 de 1995 (MP: Carlos Gaviria Díaz), A-041A de 1995 (MP: Alejandro Martínez Caballero) y A-031 de 1995 (MP: Carlos Gaviria Díaz).

Al examinar la solicitud de la medida provisional, se observa que la misma no es necesaria ni urgente para la protección de los derechos de manera temporal, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7° del Decreto 2591 de 1991, ya que la presunta vulneración o amenaza de derecho fundamental alegado no amerita una intervención de carácter urgente, que la haga procedente, como quiera que los hechos aducidos y los documentos aportados por el accionante no revela la necesidad de intervención del juez, al menos hasta que se profiera el fallo de tutela; adicional a ello, no se observa tampoco la inminente configuración de un perjuicio irremediable.

Aunado a que las decisiones adoptadas en el proceso Ejecutivo para la Efectividad de la Garantía Real radicado bajo el número 2022-00051 se tramitaron según lo previsto en la ley, pues de la revisión de los certificados de tradición aportados se advierte que la medida cautelar se decretó frente una de las entidades que figura como demandada al interior del referido proceso.

De la verificación realizada a la situación fáctica planteada en la presente acción se hace necesario vincular a Bancolombia S.A., Sociedad Promotora Aiki S.A.S., Adolfo León Vargas Guzmán, Isabel Cristina Pardo Chavarro, Acción Fiduciaria S.A. como administradora del Fidecomiso FA-3012 Recursos Mirador de Farallones y todas las partes y demás intervinientes del proceso Ejecutivo para la Efectividad de la Garantía Real instaurado por Bancolombia S.A. frente a la Promotora Aiki S.A.S. y otros radicado bajo el número 76001-31-03-008-2022-00051-00. Así las cosas, el suscrito Magistrado,

D I S P O N E:

1º.- ADMITIR la acción de tutela presentada por Pablo Emilio Potes Trujillo en nombre propio frente al Juzgado 8 Civil del Circuito de Cali.

2º.- VINCULAR a la presente acción constitucional a **Bancolombia S.A., Sociedad Promotora Aiki S.A.S., Adolfo León Vargas Guzmán, Isabel Cristina Pardo Chavarro, Acción Fiduciaria S.A. como administradora del Fidecomiso FA-3012 Recursos Mirador de Farallones** y a todas las partes y demás intervinientes del proceso Ejecutivo para la Efectividad de la Garantía Real instaurado por Bancolombia S.A. frente a la Promotora Aiki S.A.S. y otros radicado bajo el número 76001-31-03-008-2022-00051-00.

3º.- OFICIAR al Juzgado accionado y a los vinculados para que a más tardar dentro del término de **UN (1) DÍA** ejerzan su derecho de defensa.

4º.- OFICIAR AL JUZGADO 8 CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI para que disponga de manera **INMEDIATA** la **NOTIFICACION DE LA ADMISIÓN** de la presente acción de tutela a los sujetos procesales y terceros intervinientes del proceso Ejecutivo para la Efectividad de la Garantía Real instaurado por Bancolombia S.A. frente a la Promotora Aiki S.A.S. y otros radicado bajo el número 76001-31-03-008-2022-00051-00, remitiendo a este Despacho las **constancias de notificación respectivas, advirtiéndole que la notificación a dichas partes deberá surtirse directamente o a través de apoderado judicial, siempre y cuando se le confiera poder para que las representen en este trámite.**

Igualmente, deberá remitir a esta Corporación el respectivo EXPEDIENTE ELECTRÓNICO o en su defecto escaneado una vez surtidas las notificaciones arriba ordenadas.

5º.- NEGAR la medida cautelar solicitada, por lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.

6º.- Ante la imposibilidad de enterar a las partes o terceros interesados del proceso objeto de queja constitucional, súrtase este trámite por aviso que deberá fijarse a través de la publicación de este

proveído en la página web de la Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cali, con el fin de hacer saber del inicio de esta acción constitucional a las personas que puedan verse afectadas con la decisión que se adopte.

7º.- Por secretaría de la Sala, **NOTIFÍQUESE** el presente auto a las partes.

NOTIFIQUESE

(Firmado electrónicamente)

FLAVIO EDUARDO CÓRDOBA FUERTES

Magistrado

Rad. 2023-00190 (1331)

Firmado Por:

Flavio Eduardo Cordoba Fuertes

Magistrado

Sala 003 Civil

Tribunal Superior De Cali - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **be1ef45073b08880f4f33c07360329e33553cc96bcb3cf5c3fad0aee9f9af2c1**

Documento generado en 20/06/2023 04:18:11 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>