

Señores:

Dr. JOSE DE LA CRUZ COLMENARES AMADOR
JUZGADO CIVIL MUNICIPAL DE LA MESA - CUNDINAMARCA

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

E. _____ S. _____ D. _____

Ref.: Proceso Pertenencia

Demandante: ANA MARIA PABON PEREZ Y OTRO

Demandando: ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. Y OTROS

Radicado: 25386400300120220002400

Asunto: Recurso de Reposición en contra el auto fechado 04 de Mayo de 2022, mediante el cual se admite la demanda del proceso de la referencia, notificado por mensaje de datos el día 1 de junio 2022.

DANIEL EDUARDO ARDILA PAEZ, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.026.272.654, con Tarjeta Profesional No. 280.877 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de Representante Legal con Facultades Judiciales y Administrativas de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., entidad de servicios financieros, constituida mediante Escritura Pública No. 1376 del día diecinueve (19) de febrero de 1992, otorgada en la Notaría Décima de Cali, inscrita en el Registro Mercantil que lleva la Cámara de Comercio de Bogotá Sede Norte el día siete (07) de julio de 2009 bajo el número 01310468 del Libro IX matrícula mercantil 01908951 del treinta (30) de junio de 2009, tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia y la Cámara de Comercio de Bogotá, los cuales se anexan; por medio del presente escrito respetuosamente me dirijo a su Despacho para interponer **RECURSO DE REPOSICIÓN** en contra del auto de fecha 04 de Mayo de 2022, mediante el cual se admite la demanda del proceso de la referencia, notificado por mensaje de datos el día 1 de junio 2022, en los siguientes términos:

I.- PROVIDENCIA OBJETO DEL RECURSO

Es el auto de fecha 04 de mayo de 2022, mediante el cual se admitió la demanda de Pertenencia en contra de Acción Fiduciaria S.A. y otros, a la cual se le ha dado el trámite del proceso verbal de menor cuantía.

II.- PRECISIÓN PRELIMINAR

Las razones en las que fundamento el presente recurso recaen sobre lo resuelto en el numeral 1° del proveído atacado donde se admite la demanda contra "ACCION FIDUCIARIA S.A. a título institucional.

Es importante advertir al Despacho, que en atención a los integrantes de la parte demandante, de acuerdo a lo consagrado en el artículo 1226 y siguientes del Código de Comercio, la fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona llamada fiduciante o fideicomitente transfiere uno o más bienes especificados a otra llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos, para cumplir una finalidad determinada por el fideicomitente, en provecho de éste o un tercero llamado beneficiario, acto jurídico que tiene dos características esenciales a saber:

• **SEPARACIÓN ABSOLUTA DE BIENES:** La fiduciaria debe mantener una separación total entre los bienes que conforman su propio patrimonio y los bienes que le entregan los clientes para su administración en virtud del correspondiente contrato fiduciario, así como también entre los bienes que constituyen los diferentes vehículos fiduciarios administrados por la Fiduciaria, de manera que no exista ninguna confusión entre los mismos.

• **SURGIMIENTO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO:** Como consecuencia de la celebración del contrato de fiducia mercantil se origina el patrimonio autónomo que contendrá los activos fideicomitidos, el cual es un sujeto jurídico capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones de manera independiente, sin embargo a al no tener personería jurídica sus actos son adelantados a través de la vocería que del mismo ejerce la Fiduciaria. De esta manera, el patrimonio autónomo es administrado por la sociedad fiduciaria, sin que ello implique que ésta adquiera de alguna manera la titularidad de los activos que lo integran, siendo únicamente su representante para todos los efectos jurídicos a que haya lugar.

De igual manera se informó al Despacho que conforme lo reglado en el Decreto 2555 de 2010 los patrimonios autónomos a pesar de que no son personas jurídicas son receptores de derechos y obligaciones, en concordancia con lo consagrado en el artículo 53 del Código General del Proceso también tienen la capacidad para ser sujeto procesal.

Nótese Señor Juez, que existe un deslinde legal como patrimonial entre la sociedad fiduciaria, en este caso, ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., y los patrimonios autónomos que administra, lo cual dicho sea de paso, no puede entenderse como uno solo.

III.- FUNDAMENTOS CONCRETOS DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

A. AUSENCIA DE REQUISITOS FORMALES DE LA DEMANDA - ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. CON NIT. 800.155.413-6 NO ES PROPIETARIA DEL INMUEBLE IDENTIFICADO CON FOLIO DE MATRICULA NOS. 166-94200 DE LA ORIP DE LA MESA.

De conformidad con lo consignado en la tradición del inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 166-94200 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Mesa, se concluye sin lugar a equívocos que, quien tiene la titularidad del bien inmueble objeto del proceso es el **FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO** identificado con el NIT. 805.012.921-0. cuya vocera y administradora es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

En consecuencia, debía citarse al proceso al **FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO** identificado con el NIT. 805.012.921-0 cuya vocera y administradora es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., y no a la Fiduciaria a título personal, como erradamente lo hace el Despacho en el auto admisorio de la demanda y en el decreto de medidas cautelares.

Al respecto, la tradición del inmueble en cuestión referencia con claridad la información previamente brindada, pues establece sin lugar a dudas que el inmueble en cuestión pertenece al **FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO** con NIT. 805.012.921-0 y no a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A con NIT. 800.155.413-6, tal y como se pasa a observar:

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 16-10-2014 Radicación: 2014-166-6-7141
Doc: ESCRITURA 2746 DEL 2014-08-26 00:00:00 NOTARIA ONCE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO:
\$0

ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONDOMINIO PALO ALTO (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO NIT. 8050129210 X

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

En cuanto a los argumentos presentados en el escrito contentivo del recurso de reposición, debe tenerse en cuenta que los mismos se ajustan a los requisitos de la demanda que deben ser examinados en el estudio previo a su admisión, a la luz del artículo 82 del CGP y, tal y como lo consagra el artículo 90 del CGP en su numeral 1, al no reunirse los mismos, la demanda debe ser inadmitida.

- De dichos requisitos, es preciso traer a colación lo indicado en el numeral 2 del artículo 82 del CGP, en relación con la carga que se impone al demandante de **identificar el nombre de los demandados y que tratándose de patrimonios autónomos será el número de identificación tributaria (NIT)**.
- En el mismo sentido, en tratándose de procesos verbales de pertenencia, también deben observarse con rigurosidad las reglas establecidas en el artículo 375 del CGP, en cuyo numeral 5° se indica que: ***“A la demanda deberá acompañarse un certificado del registrador de instrumentos públicos en donde consten las personas que figuren como titulares de derechos reales principales sujetos a registro. (...) Siempre que en el certificado figure determinada persona como titular de un derecho real sobre el bien, la demanda deberá dirigirse contra ella. (...)”*** (Negrita fuera del texto original)
- Ninguno de dichos requisitos fue cumplido por el actor y ello se refleja en el auto admisorio de la demanda, pues el mismo se indicó como extremo pasivo a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en nombre propio, siendo contrario a la anotación No. 2 del Folio de Matrícula Inmobiliaria citada en el presente recurso de reposición, en la cual se observa claramente que el titular inscrito es el **FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO** identificado con el NIT. 805.012.921-0.

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 16-10-2014 Radicación: 2014-166-6-7141
Doc: ESCRITURA 2746 DEL 2014-08-26 00:00:00 NOTARIA ONCE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0
ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO PALO ALTO (LIMITACION AL DOMINIO)
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)
A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO
NIT: 8050129210 X

- Finalmente, debe tenerse en cuenta que si bien es cierto el nombre de ACCION FIDUCIARIA S.A. aparece relacionado en dicha anotación, no puede perderse de vista que ello obedece a lo que bien fue reconocido en el artículo 54 del CGP, en relación con que las entidades fiduciarias que administran los patrimonios autónomos actuaran como sus voceras (**lo que no significa que concurren en nombre propio**), puesto que a la luz del numeral 2 del artículo 53 del CGP dichos patrimonios autónomos tienen la capacidad para ser parte en un proceso judicial.

Lo anterior, en armonía con el principio de separación patrimonial de la entidad fiduciaria y los patrimonios autónomos por ella administrados, así como el debido cumplimiento al artículo 102 del Estatuto Tributario Nacional, en virtud del cual los patrimonios autónomos administrados por ACCION FIDUCIARIA S.A. cuentan con el NIT 805.012.921-0, como es el caso puntual del ya nombrado FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO, que es quien ostenta la titularidad del bien inmueble objeto de usucapión.

B. FALTA DE COMPETENCIA DE LA DEMANDA. LOS CONFLICTOS DERIVADOS DEL NEGOCIO FIDUCIARIO SE DEBEN TRAMITAR EN EL DOMICILIO DE LA SOCIEDAD FIDUCIARIA, ESTO ES EN BOGOTÁ

Señor Juez, de acuerdo con el Código de Comercio todos los procesos relacionados con negocios fiduciarios deben tramitarse en el domicilio de la fiduciaria y, por lo tanto, la demanda, sus hechos y, en particular, sus pretensiones el presente proceso judicial debe ser conocido por el Juez del domicilio de Acción Sociedad Fiduciaria S.A., esto es en la ciudad de Bogotá.

En efecto, el artículo 1241 del Código de Comercio establece: “Será juez competente para conocer de los litigios relativos al negocio fiduciario, el del domicilio del fiduciario”

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia en auto de 14 de junio de 2019, tuvo a bien señalar que la competencia para conocer de litigios relativos a negocios fiduciarios recae en forma exclusiva en el juez del domicilio de la sociedad fiduciaria. Veamos:[1]

*“Es pertinente señalar, de inicio, que a voces del artículo 1241 del Código de Comercio, «[s]erá juez competente para conocer de los litigios relativos al negocio fiduciario, el del domicilio del fiduciario», pauta de asignación de competencia expresa, que, además, no parece establecer el domicilio del fiduciario como fuero concurrente, **sino exclusivo, y excluyente del régimen general previsto en el artículo 28, numeral 1, del Código General del Proceso (que opera «salvo disposición legal en contrario»).***

Nótese que en el citado canon 1241 del estatuto mercantil no se incluyeron expresiones como «es también competente» o «será competentes, a prevención», que suelen usarse para denotar la existencia de foros distintos, cuya concreción pende de la elección del demandado; además, no puede presumirse que la asignación de competencias que realiza el legislador sea a prevención, salvo que se exprese lo contrario, pues ello impediría entender cabalmente ese tipo de pautas del ordenamiento.

*Diferente es que, en este caso, se hayan **acumulado pretensiones de diversa índole, unas orientadas a discutir el «negocio fiduciario»** que habrían celebrado Eduardo Ripoll & Cía. Ltda. Y la Fiduciaria Bancolombia S.A. (que dio origen al patrimonio autónomo Torres del Prado), y otras que atañen al cumplimiento de un contrato de promesa de venta en el que la actora funge como promitente compradora, y al pago de perjuicios por la alegada inobservancia negocial.*

Esta acumulación, que es viable en los términos del artículo 88 del Código General del Proceso, daría lugar a que ciertos pedimentos de la actora, de haberse formulado separadamente, posibilitaran la aplicación de pautas de atribución distintas: los reclamos relativos al negocio fiduciario serán de competencia del juez del domicilio de la fiduciaria (artículo 1241, Código de Comercio), y los demás, deberían asignarse al del domicilio de cualquiera de las sociedades demandadas (artículo 28, numerales 1 y 5, estatuto procesal civil), o al del lugar de cumplimiento de las obligaciones que emanan de un negocio jurídico (numeral 3, ídem), a elección del convocante.

[1] Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Auto AC2290-2019 de 14 de junio de 2019, M.P: Luis Alonso Rico Puerta.

Dada la situación expuesta, para resolver el conflicto presentado se hace necesario aplicar las reglas de prevalencia de la competencia previstas en el canon 29 ejusdem, que dispone que «es prevalente la competencia establecida en consideración a la calidad de las partes»; lo que se traduce en que, en este puntual asunto, la regla preponderante es la prevista en la codificación mercantil, pues allí se toma en cuenta, precisamente, una característica personal (la calidad de fiduciario) de uno de los extremos de la controversia.» (Destaco)

Y, con ocasión de lo anterior, la Corte Suprema concluyó: “Las normas citadas permiten concluir que, en este caso concreto, la discusión que atañe al «negocio fiduciario» impone aplicar la regla prevista en el artículo 1241 del Código de Comercio, pues si bien concurre con otros factores, estos no son privativos, y aquél es prevalente, por haberse establecido «en consideración a la calidad de las partes»”

En esta medida, el juez competente es el Juez del domicilio de la Fiduciaria, por prevalencia de la calidad de una de las partes (la fiduciaria).

Es menester informarle al Despacho, que, no puede obviarse o desconocerse que el domicilio de Acción Sociedad Fiduciaria es la ciudad de Bogotá y, por tanto, el Juez competente es el del Circuito de esa ciudad. Situación que se puede observar en el certificado de existencia y representación legal que se adjunta:

CERTIFICADO:	
NOMBRE : ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A	
SIGLA : ACCION FIDUCIARIA	
N.I.T. : 800155413-6 ADMINISTRACIÓN : DIRECCION SECCIONAL DE IMPUESTOS DE BOGOTA	
DOMICILIO : BOGOTÁ D.C.	
CERTIFICA:	

Por lo tanto, el Despacho carece de competencia para pronunciarse de los hechos y pretensiones de la demanda, por cuanto el conflicto traído a su conocimiento se funda en el desarrollo de un negocio fiduciario.

C. NO COMPRENDER LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS

En el evento que su Despacho, Señor Juez, considere que no es procedente el rechazo de la demanda por la falta de competencia, solicitó de manera respetuosa se sirva llamar al proceso al patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO identificado con NIT: 805.012.921-0**, cuya vocera y administradora es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en razón, a que la cuestión litigiosa debe resolverse de manera uniforme para el Patrimonio Autónomo previamente mencionado, en su condición de **FIDEICOMISO** constituidos en el presente negocio fiduciario, para integrar en debida forma el litisconsorcio necesario de la demanda, más aun si se tiene en cuenta que es quien ostenta la titularidad jurídica del inmueble que se pretende adquirir por el presente proceso.

El Litisconsorcio necesario fue integrado indebidamente por la parte demandante, puesto que de acogerse por su Despacho las pretensiones de la demanda, debe tenerse cuenta que estas tienen directa relación con el rol y participación del patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO identificado con NIT: 805.012.921-0** cuya vocera y administradora es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como titular de dominio del inmueble objeto de discusión en el presente litigio, pues este es totalmente ajeno a ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. a título institucional, lo que hace imposible realizar pronunciamiento alguno frente a ellas, por lo que sería una falta al derecho de defensa y del debido proceso coartar el derecho de contradicción de dicho Patrimonio Autónomo para que se pronuncie sobre los mismos e incluso controvertir lo solicitado por la parte demandante.

De acuerdo con la jurisprudencia de la Corte Constitucional sobre la materia, hay litisconsorcio necesario cuando:

“El litis consorcio necesario se manifiesta cuando la relación de derecho sustancial sobre la cual ha de pronunciarse el juez está integrada por una pluralidad de sujetos, bien sean activos o pasivos, en forma tal que no es susceptible de escindirse en tantas relaciones aisladas como sujetos activos o pasivos individualmente considerados existan, sino que se presenta como una sola, única e indivisible, respecto al conjunto de tales sujetos. En consecuencia, un pronunciamiento del juez con alcance sobre la totalidad de la relación no puede producirse con la intervención única de alguno o algunos de los unidos por aquella, sino, necesariamente, con la de todos y, sólo así, queda correcta e íntegramente constituida, desde el punto de vista subjetivo, la relación jurídico procesal, pudiendo el juez, en tal momento, hacer el pronunciamiento de fondo solicitado.”¹

Por ende, el asunto litigioso ha de resolverse de mérito con la comparecencia del patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO identificado con NIT: 805.012.921-0** cuya vocera y administradora es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., al ser titular de la relación sustancial o el acto jurídico sobre el cual versa la controversia², por lo que *“en estos eventos, el juez no puede proveer sobre la demanda y decidir sobre la pretensión sin que todos los sujetos activos y pasivos de la relación procesal hayan sido citados e intervengan en el proceso.”³*

El patrimonio autónomo **FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO identificado con NIT: 805.012.921-0** cuya vocera y administradora es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. recibe notificaciones en la Calle 85 # 9-65 de la ciudad de Bogotá D.C., correo electrónico: notijudicial@accion.com.co

Todo lo anterior, encuentra en artículo 61 del CGP, el cual señala que *“cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, **haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciera así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado.**”* (Negrilla y resaltado fuera del texto).

Así las cosas, no conformar debidamente la Litis, conlleva a una violación a derechos fundamentales como el debido proceso y al derecho de defensa al no trabarse la relación procesal mediante la vinculación de una parte interesada.

En virtud de lo expuesto, se solicita de manera respetuosa se declare inadmitida la demanda por indebida integración del litisconsorcio necesario.

II. SOLICITUD

PRIMERO PRINCIPAL: Solicito respetuosamente al Despacho REVOCAR el auto de fecha 04 de Mayo de 2022, mediante el cual se admite la demanda del proceso de la referencia, notificado por mensaje de datos el día 1 de junio 2022, por las razones anteriormente expuestas y en su lugar se resuelva el recurso de reposición interpuesto por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. A TITULO INSTITUCIONAL

¹ Corte Constitucional, Auto 182/09 del dieciocho (18) de mayo de dos mil nueve (2009). M.P Gabriel Eduardo Mendoza Martelo.

² Artículo 61 del Código General del Proceso.

³ Corte Constitucional, Sentencia T-056 del seis (6) de febrero de mil novecientos noventa y siete (1997). M.P Antonio Barrera Carbonell en armonía con Sentencia del veintitrés (23) de marzo de dos mil (2000) de la Sala de Casación Civil y Agraria, Corte Suprema de Justicia. M.P Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo.

identificada con NIT 800.155.413-6 en contra del auto admisorio de la demanda., y en su lugar, se sirva RECHAZAR la demanda por no reunir la totalidad de los requisitos formales que la ley exige.

SEGUNDO SUBSIDIRIA: REVOCAR PARCIALMENTE la decisión recurrida por medio de la cual se admitió la demanda, y en su lugar, se sirva desvincular a ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. como demandada y en su lugar se sirva ADMITIR la demanda contra el **FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO** identificado con el NIT. 805.012.921-0. cuya vocera y administradora es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

TERCERO: En caso de acceder a la anterior solicitud, se ordene a la parte demandante practicar la NOTIFICACIÓN del auto admisorio de la demanda al patrimonio autónomo **FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO** identificado con **NIT: 805.012.921-0** cuya vocera y administradora es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., a la dirección anteriormente informada.

III. PRUEBAS

1. Las aportadas en el proceso relacionadas en el acápite de pruebas por la parte demandante.
2. Consulta Vur del Folio de matrícula 166-94200
3. Contrato de fiducia FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO

IV. ANEXOS

- Certificado de Existencia y Representación Legal
- Cedula de Ciudadanía
- Tarjeta profesional

V. NOTIFICACIONES

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

Atentamente,



DANIÉL EDUARDO ARDILA PAEZ
Representante Legal con Funciones Judiciales y Administrativas
ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
Identificada con NIT **800.155.413-6**



Consejo Superior
de la Judicatura

REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO



NOMBRES:

DANIEL EDUARDO

APELLIDOS:

ARDILA PAEZ

PRESIDENTE CONSEJO
SUPERIOR DE LA JUDICATURA

GLORIA STELLA LÓPEZ JARAMIL

Daniel Ardila Paez

UNIVERSIDAD

LIBRE BOGOTA

FECHA DE GRADO

07/10/2016

CONSEJO SECCIONAL

BOGOTA

CEDULA

1026272654

FECHA DE EXPEDICION

24/11/2016

TARJETA N°

280877



Estado Jurídico del Inmueble

Fecha: 07/06/2022

Hora: 02:17 PM

No. Consulta: 322693055

No. Matricula Inmobiliaria: 166-94200

Referencia Catastral:

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas en protección, restitución y formalización

Alertas comunicaciones, suspensiones y acumulaciones procesales

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

Arbol ()

Lista ()

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 08-08-2014 Radicación: 2014-166-6-5039

Doc: ESCRITURA 1985 DEL 2014-06-26 00:00:00 NOTARIA ONCE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA (GRAVAMEN)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO NIT.

8050129210 X

A: BANCO DE BOGOTA S.A. NIT. 8600029644

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 16-10-2014 Radicación: 2014-166-6-7141

Doc: ESCRITURA 2746 DEL 2014-08-26 00:00:00 NOTARIA ONCE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO PALO ALTO (LIMITACION AL DOMINIO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO NIT. 8050129210 X

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 16-10-2014 Radicación: 2014-166-6-7142

Doc: ESCRITURA 3303 DEL 2014-10-09 00:00:00 NOTARIA ONCE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA NUMERO 2746 DE 26/08/2014 NOTARIA 11 DE BOGOTA, EN CUANTO A LA CLAUSULA DECIMO CUARTA. (OTRO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO NIT. 8050129210 X

ANOTACION: Nro 4 Fecha: 24-05-2016 Radicación: 2016-166-6-3452

Doc: ESCRITURA 765 DEL 2016-03-18 00:00:00 NOTARIA ONCE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ARTICULOS 10, 13, 14 Y 16; COEFICIENTES Y AREA PRIVADA DE LAS CASAS. (LIMITACION AL DOMINIO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO NIT. 8050129210

ANOTACION: Nro 5 Fecha: 24-05-2016 Radicación: 2016-166-6-3455

Doc: ESCRITURA 1307 DEL 2016-05-05 00:00:00 NOTARIA ONCE DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 765/2016, EN CUANTO SE CIERRAN 5 UNIDADES PRIVADAS POR VARIACION DE TIPO DE CASA Y SE ABREN 5 UNIDADES PRIVADAS. (OTRO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO NIT. 8050129210



CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO

- a. **CONSTRUCTORA PUNTA VERDE S.A.S.**, sociedad legalmente constituida, con NIT 900.487.803-2, representada en este acto por **JUAN PABLO SANABRIA ECHANDIA**, mayor de edad, con cédula de ciudadanía No. 79.598.543 de Bogotá, en su calidad de representante legal según consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, quién para efectos del presente contrato se denominará **EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR**.
- b. **OMAR EDUARDO SUAREZ GOMEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.919.570 de Cali, en su calidad de Representante Legal de la sociedad **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.**, entidad de Servicios Financieros, domiciliada en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante Escritura Pública número Mil trescientos setenta y seis (1.376) del diecinueve (19) de Febrero de Mil novecientos noventa y dos (1.992) otorgada en la Notaría Décima (10ª) del Circulo de Cali, distinguida con la Matrícula Mercantil Número 01908951 de 30 de Junio de 2009, autorizada para funcionar por la Superintendencia Bancaria hoy Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución número 1017 del 19 de Marzo de 1.992, todo lo cual consta en los Certificados de Existencia y Representación Legal expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia, sociedad que en adelante y para los efectos del presente contrato se denominará **ACCIÓN**.

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

- 1.1. **FIDEICOMISO O PATRIMONIO AUTONOMO:** Se entenderá por éste el conjunto de derechos, bienes y obligaciones constituido en virtud del presente contrato, y que se denominará **FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO**.
- 1.2. **ACCIÓN:** Es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.
- 1.3. **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR:** Es la sociedad 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(los) INMUEBLE(S) que más adelante se determinan.
- 1.4. **BENEFICIARIO:** Será EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en los términos establecidos en el presente contrato.
- 1.5. **BENEFICIARIOS DE ÁREA:** Son aquellas personas que mediante la firma del respectivo documento de vinculación, adquirirán la calidad de beneficiarios de área, una vez den cumplimiento a los compromisos contenidos en el correspondiente contrato de vinculación, con el objeto de recibir una o varias unidades de EL PROYECTO a construir por cuenta y riesgo de El FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en el(los) INMUEBLE(S). LOS BENEFICIARIOS DE AREA no contraen obligación alguna relacionada con el desarrollo de EL PROYECTO.
- 1.6. **INMUEBLE:** Se entenderá por tal el inmueble Urbano ubicado en el Municipio de la Mesa – Cundinamarca, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 166-90837 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa, con una extensión aproximada de 24.124 metros cuadrados, que será transferido para incremento del FIDEICOMISO.
- 1.7. **PROYECTO:** El proyecto Inmobiliario denominado CONDOMINIO PALO ALTO, que consiste en el desarrollo urbanístico en Ocho Etapas para un total de 147 unidades de vivienda de las cuales 27 son unifamiliares y 120 son apartamentos. Para efectos del presente Fideicomiso, el Proyecto tendrá Seis

DIGITALIZADO

ACCION
SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.



Etapas a saber: la tercera etapa consta de veinte (20) apartamentos, que componen la torre 2. La cuarta etapa consta de nueve (9) viviendas unifamiliares. La quinta etapa consta de diez y ocho (18) viviendas unifamiliares. La sexta etapa son veinte (20) apartamentos, que conforman la torre 4. La séptima etapa son veinte (20) apartamentos, que conforman la torre 5 y finalmente la octava etapa son veinte (20) apartamentos, que conforman la torre 6. Las Etapas 1 y 2 han sido comercializadas directamente por el FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y el FIDEICOMISO únicamente comparecerá en calidad de propietario de dichas unidades a la transferencia de las mismas, por instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. No obstante la descripción anterior, el proyecto podrá, sufrir variaciones o modificaciones: en el evento que las mismas desmejoren la calidad de lo ofrecido, deberá contarse con la autorización escrita del beneficiario de área que resulte afectado.

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

- 2.1. Reciba los aportes que se compromete a realizar EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con destino a la constitución del FIDEICOMISO y al desarrollo de EL PROYECTO.
- 2.2. Reciba por cuenta de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, los bienes inmuebles para incremento del FIDEICOMISO.
- 2.3. Otorgue la custodia de los INMUEBLES que serán fideicomitados al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, a título de comodato precario.
- 2.4. Mantenga la titularidad jurídica de los bienes que conformen el FIDEICOMISO y de aquellos que en ejecución del presente contrato le sean transferidos posteriormente.
- 2.5. Reciba para EL FIDEICOMISO los aportes que los BENEFICIARIOS DE AREA se obliguen a entregar mediante la suscripción de los contratos de vinculación, los invierta de conformidad con lo previsto en el presente documento y, una vez cumplidos los requisitos que se establecen adelante para dar inicio a la FASE OPERATIVA del PROYECTO en cada una de sus ETAPAS, los gire de conformidad con las instrucciones que para el efecto imparta EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR. En el evento en que no se den las condiciones dentro del término que se establezca en los correspondientes contratos de vinculación, ACCION procederá a reintegrar a LOS BENEFICIARIOS DE AREA los recursos que se encuentren en el encargo fiduciario correspondiente, junto con sus eventuales rendimientos financieros, descontada la remuneración de ACCION establecida en el contrato de vinculación.
- 2.6. Permita a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR desarrollar por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad técnica, financiera y administrativa, EL PROYECTO en LOS INMUEBLES transferidos al fideicomiso, de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
- 2.7. Realice los giros dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que los soliciten EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en los términos establecidos en el presente contrato.
- 2.8. En el evento que no sea posible el desarrollo de la construcción del PROYECTO, restituir el(los) inmueble(s) a quién corresponda en los términos establecidos en el presente contrato.

CLAUSULA TERCERA. PATRIMONIO AUTÓNOMO:

3.1. CONSTITUCIÓN DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO: De conformidad con los artículos 1227, 1233 y 1238 del Código de Comercio, con la celebración del presente contrato y la transferencia de la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000.) que a la fecha de la suscripción del presente contrato efectúa EL



FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, así como de los bienes que en el futuro transfiera al mismo título, los rendimientos que produzcan los bienes que en su momento lo conformen y los demás que adquiriera el FIDEICOMISO contractualmente o por otro modo de los previstos en la Ley, se constituye el PATRIMONIO AUTÓNOMO, el cual actúa con plenos efectos jurídicos frente a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y frente a los terceros, mediante su vocera que es ACCIÓN.

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

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

3.2. INCREMENTO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO: EL FIDEICOMISO será incrementado con los inmuebles que se transferirán al fideicomiso por cuenta de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en los cuales se desarrollará EL PROYECTO, y con los recursos que con destino a él transfieran los BENEFICIARIOS DE ÁREA.

PARAGRAFO PRIMERO.- Los inmuebles deberán transferirse por cuenta de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR libres de censo, arrendamiento por escritura pública, arrendamiento por documento privado, embargo judicial, pleito pendiente, registro por demanda civil, gravámenes y sin que pese sobre su dominio condición resolutoria, ni patrimonio de familia, o afectación a vivienda familiar; de igual forma deberá entregarse la tenencia del bien libre de cualquier perturbación que comprometa la ejecución de las actividades necesarias para el cumplimiento del objeto del presente contrato, en la fecha de celebración de la escritura pública de transferencia de dominio al FIDEICOMISO.

PARAGRAFO SEGUNDO.- Quedará LA FIDUCIARIA relevada expresamente de la obligación de responder del saneamiento por evicción, y vicios redhibitorios, al proceder a la transferencia de los bienes del FIDEICOMISO, haciendo suyas EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR todas las obligaciones que por dichos conceptos se deriven en los términos antes indicados, en el mismo sentido EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR responderá frente a las personas a las que se transfiera el dominio de los inmuebles resultantes del PROYECTO por los vicios que se presenten en la construcción y autorizando a LA FIDUCIARIA con la suscripción de este documento, a incluir en la escritura pública mediante la cual efectúe la transferencia del dominio, la obligación de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de salir al saneamiento en los antedichos términos.

PARAGRAFO TERCERO.- Cuando se incremente el FIDEICOMISO con los bienes inmuebles, en la misma fecha, LA FIDUCIARIA entregará la custodia y tenencia de los inmuebles a título de comodato precario a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

PARAGRAFO CUARTO.- En virtud de lo anterior, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, responderá ante LA FIDUCIARIA, ante EL FIDEICOMISO y ante terceros por los daños y perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que a los inmuebles se les dé, al igual que mantendrán INDEMNE a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y el FIDEICOMISO por las reclamaciones que puedan generarse con





ocasión del desarrollo del PROYECTO inmobiliario por ser responsabilidad exclusiva y excluyente de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR el desarrollo, terminación, entrega y post entrega del proyecto.

PARÁGRAFO QUINTO: Para transferir los inmuebles al patrimonio autónomo, éstos deberán contar con un estudio de títulos con concepto favorable del abogado que lo realice, estudio que deberá ser aprobado por la FIDUCIARIA.

3.2.1. APORTES INDUSTRIALES.- Son los aportes que para el efecto realice EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en su calidad de Gerente y Constructor, los cuales se encuentran descritos en el Anexo Uno.

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

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

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

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

CLAUSULA CUARTA.- INSTRUCCIONES Y FASES.

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

- 4.1.1. Mantener la titularidad jurídica de los bienes Fideicomitados.
- 4.1.2. Permitir que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR por su cuenta y riesgo y bajo su exclusiva responsabilidad financiera, jurídica, técnica y administrativa desarrolle un proyecto inmobiliario sobre el(los) inmueble(s) que hace(n) parte del FIDEICOMISO.
- 4.1.3. Descotar los gastos relacionados con la comisión fiduciaria, los gastos del FIDEICOMISO y las demás deducciones legales y contractuales a que haya lugar, en la medida en que existan recursos líquidos en el FIDEICOMISO.
- 4.1.4. Registrar contablemente las mejoras que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR reporte por escrito, por el valor que éstos indiquen.
- 4.1.5. Suscribir como vocera de EL FIDEICOMISO todos aquellos documentos que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR requiera para la ejecución de EL PROYECTO y que dada su naturaleza deban ser suscritos por el FIDEICOMISO como propietario de los bienes.
- 4.1.6. Una vez terminada la construcción, suscribir junto con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR las escrituras públicas mediante las cuales se efectuará la transferencia del derecho de dominio a LOS



BENEFICIARIOS DE AREA, de las unidades inmobiliarias respecto de las cuales se vincularon mediante la suscripción del correspondiente CONTRATO DE VINCULACIÓN

- 4.1.7. 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.
- 4.1.8. Invertir temporalmente en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO, administrado por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. las sumas líquidas de dinero que se encuentren en el patrimonio autónomo.
- 4.1.9. Recibir los dineros provenientes de los BENEFICIARIOS DE AREA en desarrollo de los contratos de vinculación suscritos.
- 4.1.10. Girar de los recursos del FIDEICOMISO que hayan sido entregados por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, y/o sus cesionarios de conformidad con las instrucciones que para el efecto se le impartan. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR 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.
- 4.1.11. Llevar un registro de LOS BENEFICIARIOS DE AREA. ACCIÓN se reserva expresamente el derecho a oponerse al ingreso de los BENEFICIARIOS DE ÁREA, en especial, en el evento que durante el análisis de los documentos detecte que los BENEFICIARIOS DE ÁREA, no cumplen con las exigencias vigentes frente al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT. EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR exonera de toda responsabilidad a ACCIÓN y se obliga a mantenerla indemne frente a las reclamaciones que pudieran generarse con ocasión de la abstención de su parte a aceptarlos o vincularlos.
- 4.1.12. Cumplidas las condiciones establecidas en el presente contrato para que se dé inicio a la Fase OPERATIVA del PROYECTO, entregar a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, para la ejecución del PROYECTO, los recursos del FIDEICOMISO que hayan sido entregados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA con los correspondientes rendimientos financieros. De no haberse dado cumplimiento a dichas condiciones en los plazos estipulados, ACCION deberá proceder a entregar los recursos que se encuentren en el correspondiente encargo fiduciario abierto por el correspondiente BENEFICIARIO DE ÁREA.
- 4.1.13. 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.
- 4.1.14. Entregar a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o a sus cesionarios, el beneficio que les corresponda al momento de la terminación y liquidación de EL FIDEICOMISO.
- 4.1.15. 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, que aplicará para cada una de las Etapas en que se desarrollará EL PROYECTO:

4.2.1. FASE PRE-OPERATIVA: Tiene por objeto que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, directamente o a través de terceros contratados por éste para el efecto, obtenga las condiciones de inicio de las obras para el PROYECTO, esto es la elaboración de los planos, diseños y estudios técnicos y la celebración de todos los actos jurídicos necesarios para la adecuada planeación del PROYECTO, incluida la vinculación de LOS BENEFICIARIOS DE AREA que aporten los recursos correspondientes a los compromisos de pago adquiridos en la suscripción de Contratos de Vinculación. Igualmente durante esta fase





se realizarán los trámites para obtener la Licencia de Construcción ante una Curaduría o autoridad que corresponda.

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

- a) La Licencia de construcción del PROYECTO, con constancia de ejecutoria. El titular de la licencia de construcción será EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en los términos del Decreto 1469 de 2010.
- b) Radicado de los documentos necesarios para realizar actividades de enajenación de inmuebles el radicado deberá ser expedido al FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, la fiduciaria como vocera del FIDEICOMISO coadyuvará la radicación previa instrucción expresa y escrita del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.
- c) La transferencia de EL BIEN INMUEBLE donde se desarrollará el proyecto al FIDEICOMISO. Además será requisito que el inmueble se encuentre libre de cualquier gravamen, afectación o limitación al dominio y se haya elaborado un estudio de títulos con concepto favorable de dicho predio por el abogado que lo realice. Dicho estudio de títulos deberá ser aprobado por ACCIÓN.
- d) La entrega por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR de los CONTRATOS DE VINCULACIÓN, debidamente firmados por las partes y con la totalidad de los documentos soportes de la información que contienen, compromisos de aporte que han sido determinados en la firma de contratos de vinculación equivalentes mínimo al setenta por ciento (70%) del área enajenable de cada Etapa del Proyecto, porcentaje que es considerado por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR como punto de equilibrio. El alcance del punto de equilibrio para cada Etapa es responsabilidad exclusiva de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, ACCIÓN no participa en la determinación del mismo. LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA QUE SEAN TENIDOS EN CUENTA PARA LA DETERMINACIÓN DEL PUNTO DE EQUILIBRIO NO PODRÁN ENCONTRARSE EN MORA SUPERIOR A SESENTA DÍAS EN CUALQUIERA DE LAS CUOTAS A LAS QUE SE OBLIGARON EN EL CORRESPONDIENTE CONTRATO DE VINCULACIÓN.
- e) Concepto favorable acerca de la obtención del punto de equilibrio entregado por el representante legal y contador de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, en el que conste de donde procederán los recursos que permitirán el flujo de caja necesario para desarrollar el PROYECTO.

El término para el cumplimiento de dichas condiciones será de seis (6) meses prorrogables automáticamente por un periodo de seis (6) meses más por decisión de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR para la primera Etapa, para las demás Etapas del Proyecto, será el mismo término el cual se empezará a contar a partir de la suscripción del primer contrato de vinculación para la Etapa correspondiente. Vencido el plazo previsto en el contrato de vinculación o el de sus prórrogas, sin que se haya logrado el cumplimiento de las condiciones antes enunciadas, ACCIÓN procederá a restituir a cada uno de LOS BENEFICIARIOS DE AREA los recursos por ellos aportados junto con los rendimientos que estos hayan producido.

4.2.2. FASE OPERATIVA.- Se inicia a partir de la fecha en que se declare terminada exitosamente la **FASE PRE-OPERATIVA** para cada Etapa, esto es que haya dado cumplimiento a todas y cada una de las condiciones enunciadas en el numeral anterior. El término de duración de este período será el requerido para



terminar el desarrollo y ejecución del proyecto. No obstante lo anterior, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR estima que la duración de la FASE OPERATIVA de cada una de las Etapas es de dieciocho (18) meses contados a partir de la culminación de la FASE PRE-OPERATIVA.

ACCION, previa solicitud escrita remitida por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, procederá a entregar los recursos que se encuentren en el Fideicomiso a quien aquel indique sin más requisito o constatación, no siendo de cargo de ACCIÓN el control o el destino final de las sumas así entregadas, lo cual es entera responsabilidad de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

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

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

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

CLÁUSULA SÉPTIMA.- BENEFICIARIOS

7.1. BENEFICIARIOS.- Es BENEFICIARIO del presente contrato EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, sin perjuicio del beneficio que les corresponderá a los BENEFICIARIOS DE ÁREA:

El beneficio que le corresponde a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR consiste en el derecho a recibir el reembolso de sus aportes y los excedentes que quedaren en EL FIDEICOMISO, después de cancelada la totalidad de los gastos y costos del proyecto y se haya entregado por el FIDEICOMISO el beneficio que les corresponde a LOS BENEFICIARIOS DE AREA en los términos del presente contrato y los contratos de Vinculación correspondientes.

7.2. PLURALIDAD DE BENEFICIARIOS. Siempre que exista pluralidad de BENEFICIARIOS y éstos pretendan dar instrucciones a ACCIÓN diferentes a las aquí establecidas, éstas deberán ser tomadas de conformidad con las disposiciones que regulan la toma de decisiones de asamblea en las sociedades anónimas, siguiendo para el efecto, las siguientes reglas:

- a. La convocatoria podrá realizarse por cualquiera de los BENEFICIARIOS, siempre que se remita copia de la misma a ACCIÓN, en todo caso, ACCIÓN podrá realizar dicha convocatoria.



- b. Cada BENEFICIARIO votará de conformidad con los derechos que tenga registrados en el FIDEICOMISO.
- c. En el evento que sólo acuda una persona a la reunión, deberá hacerse una nueva convocatoria, en la cual las decisiones se tomarán por la o las personas que asista(n) sin requerirse para el efecto mayoría plural. Este procedimiento se realizará en la forma establecida en el código de comercio para las reuniones de segunda convocatoria.
- d. En todo caso, las decisiones que se adopten no podrán modificar las instrucciones establecidas en el presente contrato, salvo que exista mayoría plural equivalente al setenta por ciento de los derechos representados en el FIDEICOMISO.

7.3. CESIONES: 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 ACCION para efectos de su registro. ACCION se reserva el derecho de aceptar o no la cesión.

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

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

LOS BENEFICIARIOS DE AREA recibirán exclusivamente por su participación en EL FIDEICOMISO, una vez cumplidos los compromisos por ellos asumidos en el contrato de vinculación y terminado EL PROYECTO por EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, la transferencia de las áreas inmobiliarias respecto de las cuales se vincularon, sin que tengan en consecuencia derecho a percibir excedentes a la liquidación del FIDEICOMISO y sin que estén obligados a asumir gastos o costos adicionales a los inicialmente acordados con EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR sin que adquieran el carácter de BENEFICIARIO con relación a los demás derechos propios de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y BENEFICIARIOS, ni a intervenir en las decisiones que son de incumbencia de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

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

CLAUSULA OCTAVA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES.-



8.1. OBLIGACIONES DE EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: Son obligaciones de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR las siguientes:

- 8.1.1. Entregar los aportes a los cuales se obligan para la constitución e incremento del FIDEICOMISO.
- 8.1.2. Deberá entregar a ACCION, a más tardar el décimo (10) día hábil siguiente a que se le solicite, los recursos necesarios para la celebración, ejecución y terminación del presente FIDEICOMISO, así mismo los recursos para atender los pagos de sus honorarios y en general los gastos y costos que se generen con ocasión del FIDEICOMISO.
- 8.1.3. Pagar a ACCIÓN la remuneración pactada en este contrato, la cual desde ahora autoriza para que sea descontada directa, automática y prioritariamente por ACCIÓN de los recursos administrados en el fideicomiso que se constituya para el manejo de los recursos derivados de los aportes de LOS BENEFICIARIOS DE AREA, al igual que de los recursos que se encuentren en el presente FIDEICOMISO.
- 8.1.4. Informar por escrito a ACCIÓN dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifique o cambie los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y en fin cualquier circunstancia que varíe de las que reporte a la firma del presente contrato, tanto para personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera y todas aquellas que la aclaren, modifiquen o adicionen. Igualmente, se obliga a enviar original del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios o balance del último año según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.
- 8.1.5. Otorgar a la fecha de la firma del presente contrato un pagaré suscrito en blanco con carta de instrucciones conforme a lo dispuesto en el artículo 622 del Código de Comercio, a favor de ACCIÓN, a fin de que pueda ser diligenciado para el cobro de las comisiones fiduciarias.
- 8.1.6. Entregar con cinco (5) días hábiles de antelación las minutas de los documentos que ACCIÓN deba firmar en desarrollo de este contrato en su condición de propietaria de los bienes inmuebles sobre los que se ejecuta EL PROYECTO.
- 8.1.7. Solicitar a ACCIÓN autorización escrita, en el evento que pretenda por sí o por interpuesta persona, hacer uso de avisos, o cualquier otro medio publicitario relacionado con la comercialización del PROYECTO a desarrollarse en el(los) inmueble(s) Fideicomitado(s), cuando de algún modo se mencione en ellos a ACCIÓN.
- 8.1.8. Oponerse a toda medida preventiva o ejecutiva tomada contra los bienes de EL FIDEICOMISO o por obligaciones que los afecten, en el caso de que ACCIÓN no lo hiciere.
- 8.1.9. Responder por las obligaciones formales y sustanciales que en materia de tributos territoriales generen o lleguen a generar las actividades que se realicen a través del FIDEICOMISO, así como responder por las obligaciones sustanciales derivadas de tributos nacionales que se generen en desarrollo del presente contrato.
- 8.1.10. Recopilar y actualizar cuando así lo requiera ACCIÓN, la documentación de LOS BENEFICIARIOS DE AREA que exigen las normas sobre prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT –.
- 8.1.11. Cualquier otra que se desprenda de la naturaleza de su gestión, de acuerdo con las normas legales vigentes.

8.2. OBLIGACIONES DEL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR REFERENTES A LA GERENCIA Y CONTRUCCION DEL PROYECTO:



Además de las relacionadas en el Decreto 2090 de 1.989 y demás normas que lo modifiquen, adicionen o complementen serán obligaciones especiales de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, las siguientes:

- 8.2.1. Realizar las gestiones de promoción del Proyecto, disponiendo de la logística para el efecto.
- 8.2.2. Presentar a ACCIÓN los documentos establecidos para la culminación de la fase PRE – OPERATIVA.
- 8.2.3. Desarrollar la conceptualización, creación y presentación del Proyecto.
- 8.2.4. Llevar el control de los aportes realizados por los BENEFICIARIOS DE ÁREA y realizar las conciliaciones correspondientes con ACCIÓN.
- 8.2.5. Realizar la labor de cobro de los aportes de los BENEFICIARIOS DE ÁREA.
- 8.2.6. Realizar acercamientos con entidades bancarias con el fin de tramitar, de ser necesarios, créditos para el desarrollo del Proyecto.
- 8.2.7. Aprobar la constitución de hipotecas sobre los inmuebles del FIDEICOMISO con el fin de garantizar los créditos que sean otorgados para el desarrollo del Proyecto.
- 8.2.8. Adelantar las actividades propias de evaluación técnica y financiera, características del producto, análisis de competitividad, definición de precios y factibilidad.
- 8.2.9. Ejercer la administración provisional de la propiedad horizontal.
- 8.2.10. Suscribir los contratos de vinculación con los BENEFICIARIOS DE ÁREA.
- 8.2.11. Presentar las minutas y documentos a ACCIÓN que esta deba suscribir en calidad de vocera del FIDEICOMISO.
- 8.2.12. Supervisar técnica y administrativamente los trabajos.
- 8.2.13. Realizar los trámites necesarios para la obtención de las licencias de construcción que requiera el Proyecto.
- 8.2.14. Realizar la adecuación del terreno para la ejecución de la obra.
- 8.2.15. Señalizar las áreas de trabajo y evacuación de la obra.
- 8.2.16. Implementar los servicios sanitarios y de primeros auxilios para el personal de la obra.
- 8.2.17. Construir las redes provisionales de energía, alcantarillado y acueducto para adelantar la obra.
- 8.2.18. Retirar de la obra los materiales sobrantes y escombros cada vez que se requiera y depositarlos en una escombrera debidamente autorizada por la autoridad competente.
- 8.2.19. Comprar todos los materiales, elementos, suministros y equipos necesarios para adelantar la construcción.
- 8.2.20. Contratar el personal de trabajadores de acuerdo con la normatividad vigente.
- 8.2.21. Celebrar los subcontratos a que haya lugar.
- 8.2.22. Administrar la obra, coordinar, ejecutar, controlar y dirigir todas las actividades durante su ejecución.
- 8.2.23. Llevar en forma clara y precisa la contabilidad de la construcción del Proyecto.
- 8.2.24. Estudiar los diferentes diseños y planos y consultar las inquietudes relacionadas con la construcción.
- 8.2.25. Aprobar la programación de la obra.
- 8.2.26. Levantar las correspondientes actas de vecindad en caso de ser requeridas.
- 8.2.27. Dar estricto cumplimiento a las normas técnicas, licencias y reglamentos que rigen la actividad constructiva. Así mismo deberá asegurar su cumplimiento por parte de los subcontratistas.
- 8.2.28. Construir y administrar el campamento de obra, manteniendo la seguridad y orden.
- 8.2.29. Construir la obra con estricto apego a los planos y especificaciones técnicas aprobadas.
- 8.2.30. Velar por el cumplimiento del presupuesto.
- 8.2.31. Realizar seguimiento a los costos en forma mensual.
- 8.2.32. Cumplir con la programación de obra y su cronograma.



- 8.2.33. Suministrar todo el personal directivo, administrativo, técnico y de obra que demande el Proyecto.
- 8.2.34. Asegurarse que la contratación del personal directo y subcontratado esté acorde con las normas laborales vigentes.
- 8.2.35. Adelantar ante las diferentes entidades los trámites necesarios para obtener la conexión definitiva de los servicios públicos.
- 8.2.36. Colaborar en los trámites que se requiera adelantar ante las autoridades correspondientes.
- 8.2.37. Atender la gestión de post ventas durante el año siguiente a la entrega de la obra y que no sean imputables al deterioro normal de los inmuebles.
- 8.2.38. Llevar estricto control sobre el uso de los equipos y materiales en la obra de manera que se garantice su adecuada utilización.
- 8.2.39. Llevar en forma ordenada toda la documentación relacionada con la obra.
- 8.2.40. Llevar un adecuado almacenamiento de los materiales, herramientas, equipos y demás elementos destinados a la obra.
- 8.2.41. Mantener aseados los frentes de trabajo y vías de acceso a la obra.

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

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

- 8.3.1. Constituir el patrimonio autónomo con los recursos y bienes que le transfieran a título de fiducia mercantil
- 8.3.2. Realizar diligentemente todos los actos necesarios para la administración de los bienes Fideicomitados de acuerdo con lo establecido en el presente contrato.
- 8.3.3. Mantener los bienes Fideicomitados separados de los suyos y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- 8.3.4. Llevar la personería para la protección y defensa de los bienes Fideicomitados contra actos de terceros, o de LOS FIDEICOMITENTES. En consecuencia, ejercerá los derechos y las acciones y propondrá las excepciones derivadas de esos mismos derechos, respecto de(l)(los) inmueble(s) que en un futuro transferirá al FIDEICOMISO. Para el cabal cumplimiento de esta obligación, EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR proporcionará a ACCIÓN la información que sea requerida y será por tanto responsable de los perjuicios que el FIDEICOMISO sufre por omisiones o errores en tal información. De igual forma EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR deberá suministrar los recursos necesarios para que ACCIÓN pueda ejercer debidamente la defensa de los bienes, exonerándola de cualquier responsabilidad por omisión en caso de que no se suministren oportunamente los dineros solicitados, siempre y cuando estos no puedan ser descontados de los recursos Fideicomitados.
- 8.3.5. Rendir cuentas comprobadas de su gestión a LOS BENEFICIARIOS cada seis (6) meses, de acuerdo con lo establecido en la Ley, la rendición de cuentas podrá ser remitida a la última dirección electrónica informado por LOS BENEFICIARIOS a ACCIÓN. Si pasados diez (10) días después de la recepción del Informe de Rendición de Cuentas por parte de LOS BENEFICIARIOS, éste(os) no ha(n)



comunicado por escrito observaciones sobre este documento a ACCIÓN, se entenderán como aceptadas las cuentas y demás información presentada.

- 8.3.6. Llevar la contabilidad del Fideicomiso tomando en consideración su calidad de patrimonio autónomo.
- 8.3.7. Pedir instrucciones a la Superintendencia Financiera cuando tenga fundadas dudas acerca de la naturaleza y alcance de las obligaciones contenidas en este acto constitutivo, cuando así lo exijan las circunstancias. Cuando ACCIÓN haga uso de esta facultad, quedarán en suspenso todas las obligaciones relacionadas con el asunto consultado hasta la fecha en el cual se produzca la respectiva respuesta por parte del organismo de control señalado, sin que por este hecho pueda imputarse responsabilidad alguna.
- 8.3.8. Las demás que le correspondan conforme a las normas legales o a este contrato.

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

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

CLAUSULA NOVENA. DERECHOS DE LAS PARTES.

9.1. DERECHOS DE LOS FIDEICOMITENTES Y LOS BENEFICIARIOS: Son derechos de LOS FIDEICOMITENTES 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 de EL FIDEICOMISO, se encuentren en cabeza de él.
- 9.1.4. En general, todos los derechos expresamente estipulados en este contrato y en la ley.

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

- 9.2.1. Cobrar a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR la remuneración pactada en este contrato.



- 9.2.2. Exigir a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR el pago de los gastos y costos que se generen con ocasión de la celebración, ejecución, terminación y liquidación de este contrato de fiducia mercantil, así como todos los demás que se causen con relación a los bienes fideicomitidos.
- 9.2.3. Los demás que se deriven del presente contrato.

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

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

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

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

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

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



- 10.2.1. La suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000), pagadero a la suscripción del presente contrato.
- 10.2.2. Por la administración del inmueble, el equivalente a UN (1 SMLMV) salario(s) mínimo(s) legal(es) mensual(es) vigente(s), pagaderos en forma anticipada por cada mes o fracción de vigencia del contrato. Esta comisión se generará a partir de la fecha de suscripción del presente documento y hasta la liquidación del FIDEICOMISO, sin perjuicio de que el INMUEBLE aquí mencionado sea o no transferido al FIDEICOMISO.
- 10.2.3. El equivalente a UN (1 SMLMV) salario(s) mínimo(s) legal(es) mensual(es) vigente(s), pagaderos en forma anticipada por cada mes o fracción de vigencia del contrato. Esta comisión se generará a partir de la fecha de suscripción del presente documento y hasta la culminación de la FASE PRE-OPERATIVA.
- 10.2.4. Concluida la FASE PRE-OPERATIVA o de Punto de Equilibrio, se cobrará el CERO PUNTO CINCO por ciento (0.5%) del valor total de los aportes que se comprometen a entregar los BENEFICIARIOS DE ÁREA para efectos de recibir el beneficio consistente en un área construida del proyecto, pagaderos de forma mensual, conforme a los recursos que mensualmente vayan ingresando al fideicomiso.
- 10.2.5. Por la suscripción de cada escritura pública de transferencia de los inmuebles correspondientes a las etapas 1 y 2, por instrucción del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, la suma equivalente a UN (1 SMLMV) salario(s) mínimo(s) legal(es) mensual(es) vigente(s).
- 10.2.6. Mientras existan recursos en el fideicomiso y estos se encuentren invertidos en el Fondo Abierto ACCIÓN UNO, se cobrará la comisión de ésta de acuerdo con los reglamentos de las mismas, que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR manifiesta conocer y aceptar.

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

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

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

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



10.3. AUTORIZACIÓN REPORTE Y CONSULTA A LA CIFIN: LOS FIDEICOMITENTES autorizan de manera irrevocable a ACCIÓN, para que con fines estadísticos, de control, supervisión y de información comercial, reporte a la Central de Información de la Asociación Bancaria y de Entidades Financieras de Colombia y de cualquier otra entidad que maneje bases de datos con los mismos fines, el nacimiento, modificación, extinción de obligaciones que se desprenden de este contrato. La autorización aquí descrita comprende, especialmente, la información referente a la existencia de deudas vencidas sin cancelar y/o la utilización indebida de los servicios financieros, en los términos establecidos en la Ley y en todo caso durante el tiempo de la mora, el retardo o el incumplimiento. Así mismo facultan a ACCIÓN para que solicite información sobre las relaciones comerciales que LOS FIDEICOMITENTES tengan con el sistema financiero y para que los datos reportados sean procesados para el logro del propósito de la Central y puedan circular con fines comerciales, de conformidad con su respectivo reglamento.

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

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

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

11.2. DECLARACIONES DE EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR.

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

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

11.2.2. ORGANIZACIÓN, FACULTADES, CUMPLIMIENTO CON LAS LEYES: Se encuentran: (i) Debidamente constituidos, válido y actualmente existentes bajo las leyes de su respectiva jurisdicción de constitución (ii) Cuentan con la facultad, la capacidad corporativa y el derecho legal de ser propietario de sus



bienes, para adelantar los negocios a los cuales están dedicados en la actualidad y que se propone adelantar y (iii) Cumplen con la totalidad de los requerimientos de ley.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



- 11.3.1 Con relación al **RIESGO LEGAL**: ACCIÓN cuenta con un procedimiento adecuado de estructuración de negocios, el cual contempla entre otros aspectos, la revisión de documentos necesarios para la celebración de los contratos fiduciarios, revisión del alcance del contrato, revisión de las obligaciones de las partes de acuerdo con el objeto del contrato.
- 11.3.2 Con relación al **RIESGO DE MERCADO**: ACCIÓN cuenta con herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Estress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR.
- 11.3.3 Con relación al **RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACION DEL TERRORISMO**: ACCIÓN cuenta con procesos de vinculación, conocimiento y estudio de sus clientes, al igual que con un monitoreo de las operaciones realizadas dentro de la vigencia del contrato. ACCIÓN cuenta con los mecanismos de control necesarios que permiten detectar operaciones sospechosas e inusuales y proceder a tomar las decisiones pertinentes, de conformidad con el Manual implementado al interior de la misma, sobre el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo – SARLAFT-.
- 11.3.4 Con relación al **RIESGO OPERATIVO**: ACCIÓN cuenta con herramientas como procesos, políticas, estructura organizacional adecuada y sistemas de información de monitoreo de riesgo, entre otros. Para hacer seguimiento y control a las herramientas anteriores cuenta con mecanismos como el sistema de control interno y el sistema de administración de riesgo operativo (SARO), el cual está compuesto por políticas y procedimientos que le permiten una efectiva administración del riesgo operativo, entendido como la posibilidad de incurrir en pérdidas, fallas o inadecuaciones en el recurso humano, los procesos, la tecnología, infraestructura, o por la ocurrencia de acontecimientos externos. Este abarca el riesgo legal y reputacional asociados a tales factores. Adicionalmente, cuenta con políticas de confidencialidad para el manejo y protección de información privilegiada y, política de manejo de conflicto de interés, la cual tiene por objetivo evitar que las actuaciones de los funcionarios de ACCIÓN adolezcan de objetividad.
- 11.3.5 Con relación al **RIESGO REPUTACIONAL**: Este riesgo se genera en la mayoría de los casos como consecuencia de las situaciones de riesgo antes citadas y por ende las herramientas y mecanismos para su mitigación se encuentran descritos en los ítems anteriores.

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

11.4. INDEMNIDAD.- EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR 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 EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con relación al desarrollo del PROYECTO, lo establecido en el ACUERDO PRIVADO en favor del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, el destino que dé a los recursos que sean girados por ACCIÓN de conformidad con sus instrucciones y la aplicación de sanciones a LOS BENEFICIARIOS DE ÁREA; toda vez que es claro para las partes que el diseño, la gerencia y la construcción, así como la entrega y post entrega del proyecto, de conformidad con las disposiciones legales y autorizaciones requeridas para la materia, es



responsabilidad exclusiva y excluyente del EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR, quién se encuentra obligado a realizar todas las erogaciones que se requieran para el adecuado desarrollo del mismo; al igual que se encuentra obligado a realizar los pagos que por conceptos de tributos genere su desarrollo, incluidas las sanciones que puedan llegar a ser impuestas a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y/o el FIDEICOMISO derivadas de obligaciones en materia tributaria y/o administrativa asociadas al PROYECTO, la relación con los BENEFICIARIOS DE ÁREA y/o el FIDEICOMISO; por tanto, se obliga con la suscripción del presente documento a sustituir extraprocesal, procesal y económicamente a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. en su propio nombre y como vocera del FIDEICOMISO en el evento de ser requerida por los mencionados conceptos.

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

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

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

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

12.2. VALOR DEL CONTRATO.- Para todos los efectos el presente contrato tiene un valor de CUARENTA Y DOS MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$42.444.000).

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

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

- 12.4.1 Por mutuo acuerdo de las partes;
- 12.4.2 Por haberse ejecutado completamente su objeto;
- 12.4.3 Por decisión judicial debidamente ejecutoriada;
- 12.4.4 Por haberse presentado renuncia del fiduciario, para lo cual deberá previamente surtir el trámite ante la Superintendencia Financiera de Colombia.
- 12.4.5 ACCIÓN podrá dar por terminado el presente contrato si en su ejecución sobrevinieren circunstancias que impidan su cabal cumplimiento, tales como:
 - 12.4.5.1 El incumplimiento por parte de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR con su obligación de atender los gastos del FIDEICOMISO.
 - 12.4.5.2 En la actualización de la información en forma veraz y verificable, de acuerdo con lo establecido por las normas que tratan sobre el Sistema de prevención de lavado de activos y financiación del



- Terrorismo – SARLAFT-, quien por ese hecho asume desde ahora la responsabilidad que acarrearía la terminación del contrato frente a los terceros vinculados.
- 12.4.5.3 Por ser incluidos en listas restrictivas, tales como lista Ofac, lista Clinton o de similar naturaleza o condenado por cualquier delito.
- 12.4.5.4 Por haber sido obligado a presentar un plan de desmonte ante la Superintendencia de Sociedades o el órgano competente por estar presuntamente incurso o incurso en actividades de captación masiva y/o habitual de recursos del público.
- 12.4.5.5 La imposibilidad de localizar a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o BENEFICIARIO siempre que tal hecho impida el desarrollo del contrato.
- 12.4.5.6 Por mora en el pago de comisiones fiduciarias por un periodo superior a noventa (90) días.

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

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

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

a) Si existieren recursos liquidados en el fideicomiso, que de conformidad con el presente contrato deban ser entregados a EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o BENEFICIARIOS, éstos desde ya, mediante el presente documento, otorga(n) poder especial a ACCIÓN, para que en la doble calidad de entidad fiduciaria y apoderada de éste, se adhiera, con dichos recursos, como inversionista al Fondo Abierto ACCIÓN UNO que administra ACCIÓN en nombre y por cuenta de EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o BENEFICIARIO según corresponda.

b) En el evento que EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR y/o BENEFICIARIOS no acudan a la liquidación del contrato luego de la remisión de una comunicación requiriéndolo(s) en tal sentido a la última dirección registrada en ACCIÓN, ACCIÓN queda facultada para efectuar la liquidación unilateralmente



documento al cual se le adjuntará la rendición final de cuentas. De este hecho se dará reporte a la Superintendencia Financiera de Colombia como evidencia de la liquidación del negocio fiduciario.

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

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

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

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

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR: Carrera 16 No. 93 A – 36 Oficina 503 de Bogotá

E-Mail: hcorrea@ancos.com.co

ACCIÓN:

Carrera 11 No. 93 A – 82 de Bogotá.

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

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

13.1 DECLARACIÓN DE LOS FIDEICOMITENTES Y BENEFICIARIOS: En calidad de FIDEICOMITENTES y/o BENEFICIARIO(S) declaro(amos) que lei(mos) 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 entendi(mos) y, aceptamos su contenido, especialmente los derechos y obligaciones para todas las partes contratantes y los costos financieros por servicios y productos aquí contenidos.

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



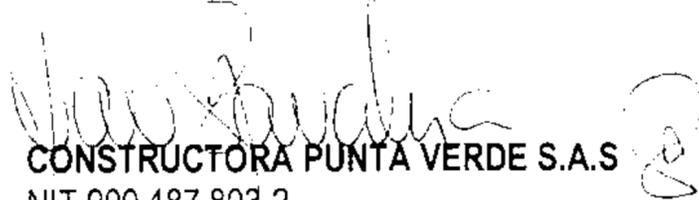
Para la presentación de peticiones, reclamos o quejas al DEFENSOR DEL CONSUMIDOR FINANCIERO, deberá dirigirse a:

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

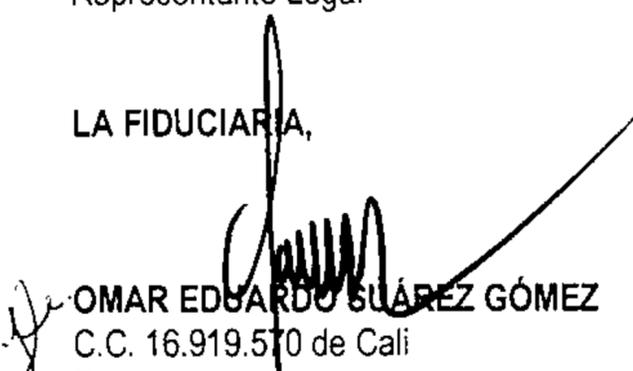
13.3 EDUCACIÓN FINANCIERA: Con el fin de obtener más información sobre cada uno de los productos y servicios que presta ACCION dirijase a nuestra página web www.accion.com.co o solicite información personalizada en cualquiera de nuestras oficinas en todo el país, antes de la celebración del presente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

Para constancia de lo anterior, se firma por las partes en dos (2) ejemplares del mismo valor probatorio, en la ciudad de Bogotá D.C., el 21 de agosto de 2013.

EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR


CONSTRUCTORA PUNTA VERDE S.A.S
NIT 900.487.803-2
JUAN PABLO SANABRIA ECHANDIA
C.C. 79.598.543 de Bogotá
Representante Legal

LA FIDUCIARIA,


OMAR EDUARDO SUÁREZ GÓMEZ
C.C. 16.919.570 de Cali
Representante Legal
ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

CONTRATO DE COMPRAVENTA

En la ciudad de Bogotá D.C., capital de la República de Colombia, a los 3 días del mes de Septiembre del año 2015, se ha convenido entre los suscritos a saber, por una parte Juan Pablo Sanabria Echandía, varón mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79'598,543, quien actúa en su condición de Gerente de la Constructora Punta Verde S.A.S. sociedad comercial, con domicilio en la ciudad de Bogotá e identificada con NIT. 900.487.803-2, y por la otra parte los señores Luis Antonio Murcia Torres y Ana María Pabón Perez, ambos mayores de edad, identificados con las cédulas de ciudadanía número 19'357,578 y 41'782,879 respectivamente, quienes actúan en nombre propio, hemos celebrado un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, el día 08 de Septiembre del año 2015, que recae sobre la casa N° 9 Tipo 2, del Condominio Palo Alto ubicado en el Municipio de La Mesa (Cundinamarca), el cual ha sido construido por la Constructora Punta Verde S.A.S.

No obstante lo anterior, por voluntad de ambas partes se ha propuesto y decidido, modificar el objeto del contrato de beneficiario de área celebrado con Acción Fiduciaria S.A., cambiando el bien que se ha prometido como beneficiario de área, esto es la casa N° 14 Tipo 2, por la casa N° 9 Tipo 2 del mismo Condominio Palo Alto ubicado en el Municipio de La Mesa (Cundinamarca), la cual puede ser enajenada a cualquier persona en virtud de la terminación del contrato como beneficiario de área que sobre esa unidad inmobiliaria se había celebrado, como consecuencia del fallecimiento del titular del contrato lo que conllevó la terminación del precitado contrato, de conformidad con las estipulaciones convenidas en el contrato, según la constancia que expidió la sociedad Alianza Fiduciaria S.A. administradora del patrimonio autónomo que se constituyó para el recaudo y administración de los dineros pagados por los adquirentes de las viviendas que se han construido por la Constructora Punta Verde S.A.S. en el Condominio Palo Alto del Municipio de la Mesa (Cundinamarca).

Hechas las anteriores previsiones, las partes se comprometen a lo siguiente:



Primera. Objeto: El objeto del presente contrato es el cambio de la unidad inmobiliaria que se ha prometido como beneficio en área por parte de la Constructora Punta Verde S.A.S., en adelante LA PROMITENTE VENDEDORA a favor de los señores Luis Antonio Murcia Torres y Ana María Pabón Perez, en adelante LOS PROMITENTES COMPRADORES, cambio que consiste en que para todos los efectos legales y en procura de adelantar el trámite de la escritura pública como beneficiarios de área, se establece de forma precisa que la unidad inmobiliaria que se enajenará corresponde a la casa N° 9 Tipo 2 del Condominio Palo Alto ubicado en el Municipio de La Mesa (Cundinamarca).

Segunda. Precio: El precio de la casa N° 9 Tipo 1 que se promete en venta mediante este documento, es la suma de doscientos veintiún millones ciento ochenta y ocho mil pesos (\$221'188,000). Queda estipulado entre las partes que la totalidad del dinero que se ha pagado por parte de LOS PROMITENTES COMPRADORES, en virtud del contrato como beneficiarios de área previamente celebrado, se imputará al precio de la nueva unidad de vivienda que mediante este acto se conviene. Cualquier diferencia de precio existente entre la casa inicialmente prometida en venta y la que en este contrato se establece, será pagada por LOS PROMITENTES COMPRADORES.

Tercera. Escritura pública de compraventa. Las partes convienen que la escritura pública de compraventa de la casa que se ha prometido en venta, se firmará por los contratantes el día 15 del mes de Diciembre del año 2015, una vez se hayan cumplido las demás estipulaciones del contrato de beneficiario de área inicialmente celebrado, el cual conserva su vigencia, salvo en lo que de forma expresa se ha modificado en este documento.

Cuarta. Varios.

INTEGRIDAD. Las Partes manifiestan que este contrato constituye el acuerdo integral entre ellas, y que por lo tanto sustituye cualquier otro tipo de acuerdo escrito o verbal que pudieren haber celebrado las Partes con anterioridad a este contrato y que verse sobre la misma materia.

CONFIDENCIALIDAD. Ninguna de las Partes podrá revelar a ningún tercero la existencia o los términos del Contrato, sin la previa aprobación escrita de



la otra Parte. La violación de esta obligación, se presumirá por el conocimiento que tenga cualquier tercero no vinculado mediante este negocio y generará el pago de una cláusula penal equivalente a \$20.000.000, sin perjuicio del derecho que tiene la parte afectada de reclamar los perjuicios causados.

LEY APLICABLE Y SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: El Contrato se regirá por las leyes de la República de Colombia. Toda controversia surgida del Contrato será resuelta por un tribunal de arbitramento constituido por un (1) árbitro escogido por sorteo por el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. mediante sorteo entre los árbitros inscritos en sus listas y se regirá de conformidad con su reglamento. El árbitro sesionará en Bogotá D.C. y fallará en derecho.

NULIDAD PARCIAL: Las Partes convienen que la ilegalidad, nulidad, ineficacia o cualquier sanción jurídica similar que afecte la validez o aplicación de una cualquiera de las disposiciones del Contrato no afectará la validez o aplicación de las demás disposiciones del mismo. En todo caso, en el evento de producirse una cualquiera de las sanciones jurídicas a que se ha hecho referencia, las Partes se comprometen en buena fe a encontrar mecanismos que permitan, en la medida de lo posible y de acuerdo con las normas aplicables, cumplir con las finalidades inicialmente buscadas mediante la cláusula o disposición que hubiere sido afectada en su validez o aplicación.

NO DESISTIMIENTO: Salvo que en el Contrato se disponga expresamente lo contrario, las Partes convienen en que el dejar de ejercer, o la demora en el ejercicio de un derecho, facultad o privilegio de una de las Partes no se interpretará como un desistimiento ni como un consentimiento a la modificación de los términos del Contrato.

En señal de conformidad se firma por las partes de este contrato en dos ejemplares, uno para cada una de las partes contractuales.


Juan Pablo Sanabria Echandía
C.C. 79.598.543 de Bogotá


Representante Legal Constructora Punta Verde S.A.S.

Luis Antonio Murcia Torres

Luis Antonio Murcia Torres
19'357,578 de Bogotá

Ana María Pabón Pérez
Ana María Pabón Pérez
C.C. 41'782,879 de Bogotá

CONTRATO DE COMPRAVENTA

En la ciudad de Bogotá D.C., de la Republica de Colombia, a los 28 días del mes de Julio del año 2016, se ha convenido entre los suscritos a saber, por una parte Juan Pablo Sanabria Echandia, varón mayor de edad; identificado con la cedula de ciudadanía número 79'59,534, quien actúa en su condición de Gerente de la Constructora Punta Verde S.A.S. sociedad comercial, con domicilio en la ciudad de Bogotá e identificada con Nit. 900.487.803-2, y por la otra parte los señores Luis Antonio Murcia Torres y Ana Maria Pabon Perez, ambos mayores de edad, identificados con las cedulas de ciudadanía número 19'357,578, y 41'782,879 respectivamente, quienes actúan en nombre propio, hemos celebrado un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, el día 08 de Septiembre del año 2015, que recae sobre la casa N° 9 Tipo 2, del Condominio Palo Alto ubicado en el Municipio de La Mesa (Cundinamarca), el cual ha sido construido por la Constructora Punta Verde S.A.S.

Primera. Objeto: El objeto del presente contrato es la venta de un parqueadero exterior ubicados en el Condominio Palo Alto ubicado en el municipio de La Mesa – Cundinamarca, identificado con el número ochenta y dos (82) por parte de la Constructora Punta Verde S.A.S., en adelante LA PROMINENTE VENDEDORA a favor de los señores Luis Antonio Murcia Torres y Ana Maria Pabon Perez, en adelante LOS PROMINENTES COMPRADORES.

Segundo. Precio: El precio del parqueadero que se prometen en venta mediante este documento, es la suma de ocho millones de pesos (\$8'000,000).

Tercera. Escritura pública de compraventa: Las partes convienen que la escritura pública de compraventa del parqueadero que se ha prometido en venta, se firmara por los contratantes antes del día 15 del mes de Septiembre del año 2016, una vez se hayan cumplido las demás estipulaciones del contrato de beneficiario de área inicialmente celebrado, el cual conserva su vigencia, salvo en lo que de forma expresa se ha modificado en este documento.

Cuarta. Varios.

INTEGRIDAD. Las partes manifiestan que este contrato constituye el acuerdo integral entre ellas, y que por lo tanto sustituye cualquier otro tipo de acuerdo escrito o verbal que pudieren haber celebrado las partes con anterioridad a este contrato y que verse sobre la misma materia.

CONFIDENCIALIDAD. Ninguna de las Partes podrá revelar a ningún tercero la existencia a los términos del Contrato, sin la previa aprobación escrita de la otra Parte. La violación de esta obligación, se presumirá, por el conocimiento que tenga cualquier tercero no vinculado mediante este negocio y generara el pago de una cláusula penal equivalente a \$20.000.000, sin perjuicio del derecho que tiene la parte afectada de reclamar los perjuicios causados.

LEY APLICABLE Y SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS: El Contrato se regirá por las leyes de la Republica de Colombia. Toda controversia surgida del Contrato será resuelta por un tribunal de arbitramento constituido por un (1) árbitro escogido por sorteo por el Centro de Arbitraje y Conciliación Mercantiles de la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., mediante sorteo entre los árbitros inscritos en sus listas y se regirá de conformidad con su reglamento. El árbitro sesionara en Bogotá D.C. y fallará en derecho.

NULIDAD PARCIAL: Las partes convienen que la ilegalidad, nulidad, ineficacia o cualquier sanción jurídica similar que afecte la validez o aplicación de una cualquiera de las disposiciones del Contrato no afectara la validez o aplicación de las demás disposiciones del mismo. En todo caso, en el evento de producirse una cualquiera de las sanciones jurídicas que se ha hecho referencia, las Partes se comprometen en buena fe a encontrar mecanismos que permitan, en la medida de lo posible y de acuerdo con las normas aplicables, cumplir con las finalidades inicialmente buscadas mediante la cláusula o disposición que hubiere sido afectada en su validez o aplicación.

NO DESISTIMIENTO: Salvo que en el Contrato se disponga expresamente lo contrario, las Partes convienen en que el dejar de ejercer, o la demora en el ejercicio de un derecho, facultad o privilegio de una de las Partes no se interpretara como un desistimiento ni como un consentimiento a la modificación de los términos del Contrato.

En señal de conformidad se firma por las partes de este contrato en dos ejemplares, uno para cada una de las partes contractuales.

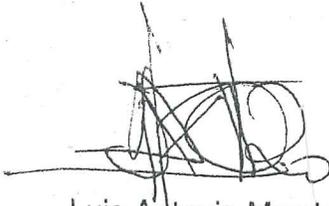


Juan Pablo Sanabria Echandia

C.C. 79'598,543 de Bogotá

Representante Legal Constructora Punta Verde S.A.S





Luis Antonio Murcia Torres
C.C. 19'357,578 de Bogotá

Ana Maria Pabón Perez
C.C. 41'782,879 de Bogotá

SEÑOR:

JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE LA MESA CUNDINAMARCA

E. _____ S. _____ D. _____

REFE:PROCESO N° 024-2022 PERTENENCIA DE ANA MARIA PABON Y LUIS ANTONIO MURCIA CONTRA SOCIEDAD ACCION FIDUCIARIA SA, CONSTRUCTORA, PUNTA VERDE SAS Y OTROS.

WILLIAM FERNANDO LEON MONCALEANO mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado tal como aparece al pie de mi firma en mi calidad de apoderado de los demandantes en el proceso de la referencia con mi acostumbrado respeto y en atención a su providencia calendada el 31 de marzo del año en curso, y notificada el 4 de abril me permito aclarar la demanda presentada en los siguientes términos:

1.-De conformidad con el poder o mandato otorgado por mis poderdantes es claro que la pertenencia es por prescripción ordinaria expresando que es por la casa de su propiedad (siendo poseedores desde la fecha en que se les entregó) y de la cual reza el contrato de promesa de contrato adquirida en el Municipio de la Mesa y con matrícula inmobiliaria 166-94200 y equivocadamente se mencionó como construída en terreno de Palo alto correspondiendo la otra matrícula mencionada al predio de mayor extensión.

2.- Por consiguiente acorde con la demanda y el certificado de tradición aportado que es el N° 166-94200 y que se abrió el 27-10-2.014 al determinar la dirección del inmueble expresa: " Tipo de predio: URBANO 1) CASA T2-9 CARRERA 1° N° 8-194 CONDOMINIO PALO ALTO. De acuerdo con este certificado la casa T2-9 de la carrera 1° N° 8-194 tiene UN AREA CONSTRUIDA DE 105.86M2, AREA PRIVADA DE 94,73 M2, UBICADA EN EL MUNICIPIO DE LA MESA, COEFICIENTE DE PROPIEDAD 07657 %..."

Y EN LA PROMESA DE CONTRATO CLARAMENTE SE INDICA QUE LOS PROMETIENTES COMPRADORES ADQUIEREN LA CASA T2-9 DE LA CARRERA 1°

N°8-194, QUE ES LA QUE ESTÁN POSEYENDO EN LA ACTUALIDAD., que está ubicada en el Condominio Palo Alto del Municipio de La Mesa Cundinamarca.

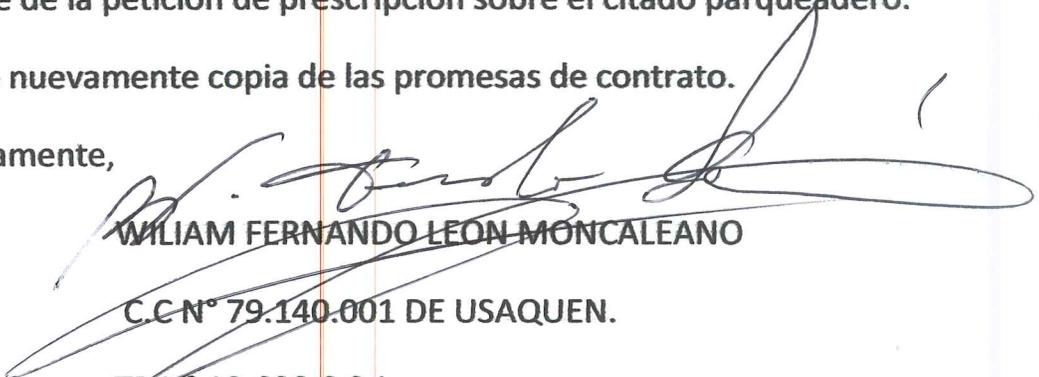
Ahora bien acorde con área privada y el área construída se alinderó EN FORMA PARTICULAR descriptivamente y ARQUITECTONICAMENTE la casa con los linderos que le corresponden y en la actualidad tiene el inmueble construído en esa forma y se da también la descripción de las habitaciones y construcción en general con los puntos pertinentes señalados por arquitecto.

E igualmente la casa linda por el Oriente en aproximadamente seis metros con casa vecina que no hace parte del conjunto. Por el Occidente que es su frente en aproximadamente seis metros con zona de circulación y piscinas. Por el norte en aproximadamente veintitres metros contra la casa 8 del mismo conjunto y por el Sur con parqueadero interno 82.

2-Con relación al parqueadero vale la pena aclarar que no es el parqueadero 84, sino que es el parqueadero 82 que se promete en venta según contrato de promesa del 28 de julio de 2.016 suscrito por la Constructora Punta Verde SAS y los hoy demandantes. En la actualidad este parqueadero simplemente detenta el número 82 tiene un área de 13 M2 y es terreno de Acción Sociedad Fiduciaria SA que es la que aparece en las distintas anotaciones del registro como titular de dominio y vocera del patrimonio autónomo. Pero como quiera que los poderdantes tan solo tienen el uso o derecho de uso del mismo se desiste de la petición de prescripción sobre el citado parqueadero.

Anexo nuevamente copia de las promesas de contrato.

Atentamente,



WILLIAM FERNANDO LEON MONCALEANO

C.C N° 79.140.001 DE USAQUEN.

TP N° 18.698 C.S.J.

SEÑOR:

JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE LA MESA CUNDINAMARCA

E. _____ S. _____ D. _____

REFE:PROCESO N° 024-2022 PERTENENCIA DE ANA MARIA PABON Y LUIS ANTONIO MURCIA CONTRA CONSTRUCTORA PUNTO VERDE SAS Y OTROS.

WILLIAM FERNANDO LEON MONCALEANO mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado tal como aparece al pie de mi firma en mi calidad de apoderado de los demandantes en el proceso de la referencia con mi acostumbrado respeto y en atención a que la demandada ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA por medio de su epresentante legal y con facultades judiciales presentó recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda de pertenencia previamente a descorrer el traslado de la pretendidas excepciones que presento como previas, me permito manifestar con relación a la pertencia en sí que busca declarar como dueños a los demandantes, que si bien el escrito presentado es muy aclaratorio y didáctico con relación al artículo 1226 del C de Co que define y consagra los fideicomisos esta figura en si crea unos galimatías o incomprensiones que se prestan para que las personas bien sea jurídicas o naturales omitan cumplir con sus prestaciones y como docente esto siempre lo he considerado. Pues bien cuando las partes demandas en estre proceso se las hizo concurrir a una conciliación en la Cámara Colombiana de Conciliación la CONSTRUCTORA PUNTA VERDE representada por Juan Pablo Sanabria, no concurríó y la razón según ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA era porque ya había hecho tradición de los terrenos a ACCION SOCIEDAD Fiduciaria, EL banco de BOGOTA EXPRESÓ QUE NO TENÍA Ni idea porque unos particulares lo citaban a conciliación cuando ellos tenían una hipoteca era con ACCION SOCIEDAD FFIDUCIARIA SA, y no con ellos suficientes motivos para no conciliar y máxime que Acción Sociedad fiduciaria indicaba que para hacer la tradición de la casa debía estar presente el señor Sanabria, cuando esta entidad ya había hecho tradiciones y entregas definitivas de varios inmuebles o casas. Por tal motivo se optó por el proceso de pertenencia pues desde la conciliación era obvio que gracias a la ficucia el

uno como se dice popularmente le tiraba la pelota al otro, el otro al otro y no daban soluciones para transferir un inmueble que se había pagado en su totalidad.

Así las cosas refiriéndome específicamente a las excepciones previas formuladas y de que trata el art 100 del CGP por medio de este escrito doy cumplimiento al art 101 numeral 3° del CGP para subsanar las pretendidas excepciones para que el Despacho proceda a declararlo, expresando previamente:

1.- El apoderado de la demandada ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA alega como excepción previa la inepta demanda por falta de requisitos formales numeral 5 y numeral 9 por no comprender la demanda todos los Litis consortes necesarios y es má en últimas le solicita al Juzgado que con base en la documentación presentada tenga al patrimonio autónomo como demandado también y no a la empresa ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA.

Al respecto debo manifestar como bien lo sostiene el apoderado de la parte demandada que el **PATRIMONIO AUTONOMO es un conjunto de bienes sujeto a obligaciones y derechos pero sin personería jurídica** (la negrilla es del memorialista), pero cómo habla, quién lo administra, cómo responde, pues se le dio personería jurídica y puede ser demandado pero quienes lo administran y responden son personas naturales o jurídicas y éstas personas sí pueden ser demandas y responden pues conforman un contrato de fiducia mercantil.

Por ello en el memorial de subsanación de la demanda exprese al Despacho en uno de sus aprtes: “que la CONSTRUCTORA PUNTA VERDE no figura en el certificado de tradición como titular de derecho real. Pero desde que se trató de hacer una conciliación con las entidades demandadas y no se llegó a ningún acuerdo porque la citada persona jurídica no concurrió a través de su representante legal, la otra empresa, es decir, ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A expresó que la CONSTRUCTORA PUNTA VERDE SAS le transfirió el dominio de los predios a título de beneficio en fiducia mercantil, lo cual hizo mediante la escritura N° 4.900 de 27-11-2013 y de ahí se denomina por lo general como

ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO”.

Así las cosas para sanjar discusiones y como la carga procesal la tiene el demandante, a pesar que el demandado lo solicita de que se tengan como demandados, debo expresar y aclarar que la parte pasiva que figura en el certificado de libertad y tradición aportado como titular de derecho real Y QUE SE DEMANDA es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO CON NIT 8050129210, tal como reza textualmente el certificado de libertad y tradición y que si se demando y figura como parte pasiva a Acción Sociedad Fuduciaria SA, ES PORQUE ES LA FIDUCIARIA O VOCERA O ADMINISTRADORA DEL patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO, y como fiduciaria es que se encuentra demandada, no como dijo su representante legal que se demando institucionalmente, lo que sucede es que como persona jurídica administra y por ende responde, pues los contratos son para cumplir y generan son obligaciones no derechos y el patrimonio autónomo, habla, se mueve y piensa es a través de la fiduciaria. Y que a pesar de no tener personería jurídica, pero como es administrado por SOCIEDAD ACCION FIDUCIARIA SA también demando al FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO CON NIT 805012921-0, para que sea tenido como Litis consorte como lo dispone el art 61 del CPG.

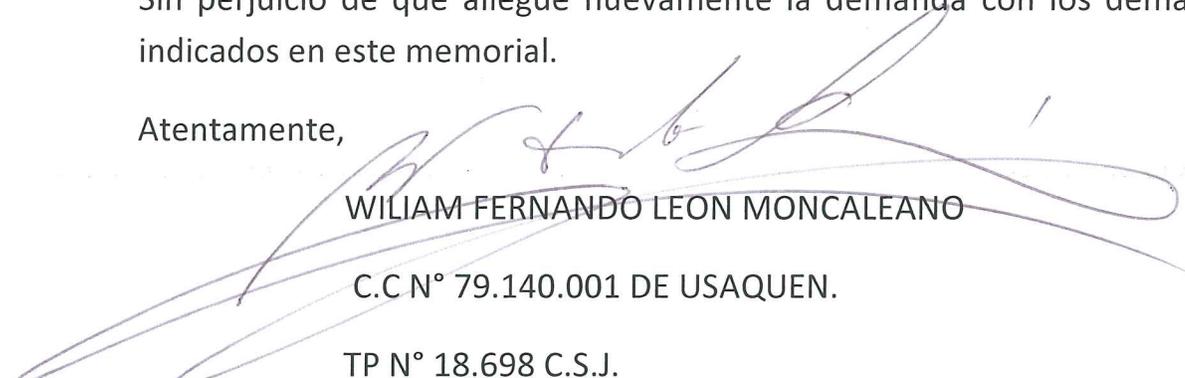
2.-Con relación a la falta de competencia debo aclarar que este es un PROCESO DE PERTENENCIA, en donde se debate posesión ordinaria respecto a un bien y no estamos debatiendo o se debatirá las controversias propias o internas del contrato de Fiducia Mercantil, aquí el proceso versa sobre un inmueble y la competencia la otorga el artículo 28 numeral 7 del CGP que a la letra dice: “Competencia territorial. La competencia territorial se sujeta a las siguientes reglas:...7. En los procesos en que se ejerciten derechos reales, en los divisorios, de deslinde y amojonamiento, expropiación, servidumbres, posesorios de cualquier naturaleza, restitución de tenencia, **declaratoria de petenencia** y de bienes vacantes y mostrencos, será competente, **de modo**

privativo, el juez del lugar donde estén ubicados los bienes y si se hallan en distintas circunscripciones territoriales, el de cualquiera de ellas a elección del demandante”.

Nótese que la norma usa el adverbio privativo y por lo mismo la parte demandada está equivocada al pretender que se sea un juez de Bogotá el que conozca del proceso. Por el contrario es usted señor Juez de La Mesa el competente y seguirá siéndolo pues se debate es una pertenencia de un bien inmueble.

Por consiguiente ruego al señor juez que como quiera se aclaró y corrigió que la demandada es ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO con Nit 8050129210 y se demanda también al patrimonio autónmo FIDEICOMISO PROYECTO PALO ALTO CONDOMINIO con Nit 805012291.0, se tengan a los citados también como demandados y se proceda a la declaración correspondiente adicionándose el auto admisorio de la demanda ya proferido. Sin perjuicio de que allegue nuevamente la demanda con los demandados indicados en este memorial.

Atentamente,



WILIAM FERNANDO LEON MONCALEANO

C.C N° 79.140.001 DE USAQUEN.

TP N° 18.698 C.S.J.

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de junio de 2022 Hora: 11:02:51

Recibo No. 8322009975

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32200997500001

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

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

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A
Sigla: ACCION FIDUCIARIA
Nit: 800.155.413-6 Administración : Direccion
Seccional De Impuestos De Bogota
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

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

UBICACIÓN

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

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

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de junio de 2022 Hora: 11:02:51

Recibo No. 8322009975

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32200997500001

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

personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

REFORMAS ESPECIALES

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

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

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

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

ÓRDENES DE AUTORIDAD COMPETENTE

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de junio de 2022 Hora: 11:02:51

Recibo No. 8322009975

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32200997500001

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

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

CERTIFICA:

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

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

Mediante Oficio No. 0080 del 04 de febrero de 2021, el Juzgado 18 Civil del Circuito de Cali (Valle del Cauca), ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia dentro del proceso declaratoria de incumplimiento de contrato con pretensión indemnizatoria No. 760013103018-2020-00144-00 de Maria Berley Alomia Ayala CC.66.732.911, Contra: CONSTRUCTORA MAS CONSTRUCCIONES SAS, ACCION SOCIEDAD FIDURICIA S.A., la cual fue inscrita en esta Cámara de Comercio el 23 de Febrero de 2021 bajo el No. 00187776 del libro VIII.

Mediante Oficio No. 210 del 26 de mayo de 2021, el Juzgado 13 Civil

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de junio de 2022 Hora: 11:02:51

Recibo No. 8322009975

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32200997500001

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

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

Mediante Oficio No. 689 del 22 de abril de 2022, el Juzgado 6 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín (Antioquia), inscrito el 6 de Mayo de 2022 con el No. 00197254 del libro VIII, ordenó la inscripción de la demanda en la sociedad de la referencia, dentro del proceso Ejecutivo No. 05001 31 03 006-2021-00403-00 de John Jaime Vargas Raigosa, Contra: ACCIÓN FIDUCIARIA S.A. NIT 800155413-6.

TÉRMINO DE DURACIÓN

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

OBJETO SOCIAL

La sociedad tendrá como objeto social el desarrollo de los negocios fiduciarios, actos y operaciones que la ley autorice, entre ellos los siguientes: A) Tener la calidad de fiduciarios; B) Celebrar encargos fiduciarios y contratos de fiducia mercantil de toda naturaleza y especie autorizados por la ley y, en particular, aquellos que tengan por objeto la realización de inversiones, la administración de bienes, la realización de proyectos inmobiliarios, la liquidación de empresas, la ejecución de actividades relacionadas con el otorgamiento de garantías para asegurar el cumplimiento de obligaciones, la administración o vigilancia de los bienes sobre los que recaigan las garantías y la realización de las mismas, con sujeción a las restricciones que la ley establece; C) Obrar como agente de transferencia y registro de valores; D) Obrar como representante de tenedores de bonos; E) Obrar, en los casos en que sea procedente con arreglo a la ley, como sindico o encargado de las propiedades de cualquier persona insolvente o concursada; curador de bienes de la herencia, de dementes, menores, sordomudos, ausentes y

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de junio de 2022 Hora: 11:02:51

Recibo No. 8322009975

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32200997500001

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

personas por nacer, o como depositario de sumas consignadas en cualquier juzgado, por orden de autoridad judicial competente o por determinación de las personas que tengan facultad legal para designadas con tal fin; n prestar servicios de asesoría financiera; G) Emitir bonos actuando por cuenta de una fiducia mercantil H) Constituirse en agente de manejo en los términos y de conformidad con los requisitos de ley. I) Administrar fondos de pensiones de jubilación e invalidez, previa autorización de la superintendencia bancaria; J) Conformar un fondo común ordinario y fondos comunes especiales de inversión integrados con dineros recibidos de varios constituyentes o adherentes. K) Celebrar con los establecimientos de crédito contratos para la utilización de su red de oficinas. L) Recibir, aceptar y ejecutar todos aquellos encargos legales, deberes y facultades, relativos a la tenencia, manejo y disposición de cualquier propiedad raíz o mueble, donde quiera que esté situada, y las rentas y utilidades de ella o de su venta, en la forma que se le nombre por cualquiera autoridad competente, persona, corporación u otra autoridad. M) Celebrar y ejecutar los actos jurídicos de carácter civil o comercial que la ley autorice y se requieran para adelantar las actividades relacionadas con su objeto social y las que tengan por fin ejercer los derechos y cumplir las obligaciones legales o convencionalmente derivados de la existencia de la sociedad. N) Realizar las operaciones autorizadas para las sociedades de servicios financieros, consagradas especialmente en el estatuto orgánico del sistema financiero y de maneta general en la ley.

CAPITAL*** CAPITAL AUTORIZADO ***

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

*** CAPITAL SUSCRITO ***

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

*** CAPITAL PAGADO ***

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de junio de 2022 Hora: 11:02:51

Recibo No. 8322009975

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32200997500001

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

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

NOMBRAMIENTOS**ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN**

JUNTA DIRECTIVA

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Pablo Trujillo Tealdo	C.C. No. 000000019175901
Segundo Renglon	Leopoldo Romero Galvez	C.C. No. 000000094453341
Tercer Renglon	Carolyn Mary Mondragon Rojas	C.C. No. 000000032336987
Cuarto Renglon	Fernando Venegas Torres	C.C. No. 000000019196013
Quinto Renglon	Edgar Alberto Mora Hernandez	C.C. No. 000000003227327

SUPLENTE

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Jorge Cayetano Sinforoso Ramirez Ocampo	C.C. No. 000000002895029
Segundo Renglon	Alfonso Otoyá Mejía	C.C. No. 000000016837867
Tercer Renglon	Eduardo Cortes Castaño	C.C. No. 000000018494545
Cuarto Renglon	Jose Alejandro Herrera Carvajal	C.C. No. 000000080194641
Quinto Renglon	Mauricio Evaristo Fernando Devis Morales	C.C. No. 000000003228330

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

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
-------	--------	----------------

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de junio de 2022 Hora: 11:02:51

Recibo No. 8322009975

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32200997500001

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

Primer Renglon	Pablo Trujillo Tealdo	C.C. No. 000000019175901
Tercer Renglon	Carolyn Mary Mondragon Rojas	C.C. No. 000000032336987
Cuarto Renglon	Fernando Venegas Torres	C.C. No. 000000019196013
Quinto Renglon	Edgar Alberto Mora Hernandez	C.C. No. 000000003227327

SUPLENTES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Primer Renglon	Jorge Cayetano Sinforoso Ramirez Ocampo	C.C. No. 000000002895029
Segundo Renglon	Alfonso Otoya Mejia	C.C. No. 000000016837867
Tercer Renglon	Eduardo Cortes Castaño	C.C. No. 000000018494545
Cuarto Renglon	Jose Alejandro Herrera Carvajal	C.C. No. 000000080194641
Quinto Renglon	Mauricio Evaristo Fernando Devis Morales	C.C. No. 000000003228330

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

PRINCIPALES

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Segundo Renglon	Leopoldo Romero Galvez	C.C. No. 000000094453341

REVISORES FISCALES

Por Acta No. 067 del 4 de febrero de 2022, de Asamblea de Accionistas,

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de junio de 2022 Hora: 11:02:51

Recibo No. 8322009975

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32200997500001

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

inscrita en esta Cámara de Comercio el 30 de marzo de 2022 con el No. 02809808 del Libro IX, se designó a:

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Persona Juridica	BAKER TILLY COLOMBIA LTDA	N.I.T. No. 000008002494495

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

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Principal	Edgar Antonio Villamizar Gonzalez	C.C. No. 000000079269907 T.P. No. 36327-T

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

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACIÓN
Revisor Fiscal Suplente	Angie Tatiana Cruz Gutierrez	C.C. No. 000001033723203 T.P. No. 256335-t

REFORMAS DE ESTATUTOS

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

DOCUMENTO	INSCRIPCIÓN
E. P. No. 694 del 2 de marzo de 1993 de la Notaría 11 de Cali (Valle Del Cauca)	01308762 del 30 de junio de 2009 del Libro IX
E. P. No. 1732 del 7 de abril de 1996 de la Notaría 5 de Cali (Valle Del Cauca)	01308764 del 30 de junio de 2009 del Libro IX
E. P. No. 3676 del 30 de diciembre de 1999 de la Notaría 14 de Cali (Valle Del Cauca)	01308766 del 30 de junio de 2009 del Libro IX

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de junio de 2022 Hora: 11:02:51

Recibo No. 8322009975

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32200997500001

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

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

SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL

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

- CO SAS

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio

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

Por Documento Privado del 12 de enero de 2012 de Representante Legal, inscrito el 24 de enero de 2012 bajo el número 01600884 del libro IX,

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de junio de 2022 Hora: 11:02:51

Recibo No. 8322009975

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32200997500001

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

comunicó la persona natural matriz:

- Pablo Trujillo Tealdo

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: Numeral 1 Artículo 261 del Código de Comercio

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

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

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

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

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

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

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

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

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal Código CIIU: 6630

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de junio de 2022 Hora: 11:02:51

Recibo No. 8322009975

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32200997500001

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

ESTABLECIMIENTO(S) DE COMERCIO

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

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

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

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

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

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

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de junio de 2022 Hora: 11:02:51

Recibo No. 8322009975

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32200997500001

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

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

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

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

TAMAÑO EMPRESARIAL

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Grande

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 50.573.682.590

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

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

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

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 23 de abril de 2021. Fecha de envío de información a Planeación : 28 de mayo de 2022. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene

CERTIFICADO DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

Fecha Expedición: 1 de junio de 2022 Hora: 11:02:51

Recibo No. 8322009975

Valor: \$ 6,500

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN 32200997500001

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

derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la autorización impartida por la Superintendencia de Industria y Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 9128514184719740

Generado el 01 de junio de 2022 a las 11:25:19

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

EL SECRETARIO GENERAL

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

CERTIFICA

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

NIT: 800155413-6

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

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

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

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

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

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



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 9128514184719740

Generado el 01 de junio de 2022 a las 11:25:19

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

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

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

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



SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 9128514184719740

Generado el 01 de junio de 2022 a las 11:25:19

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

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

**JOSUÉ OSWALDO BERNAL CAVIEDES
SECRETARIO GENERAL**

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

