

88



Para todos los efectos, EL CONSTITUYENTE conoce y acepta expresamente que los reportes y plazos se efectuarán de conformidad con las normas que al respecto sean incluidas en el reglamento de la CFIN, y las normas legales que regulan la materia. Igualmente, EL CONSTITUYENTE manifiesta que conoce y acepta que la consecuencia de esta autorización será la consulta e inclusión de sus datos financieros en la Central de Información del Sector Financiero «CIFS», y demás entidades que manejen este tipo de información, por tanto, las entidades del sector financiero afiliadas a dichas centrales conocerán el comportamiento presente y pasado relacionado con el cumplimiento o incumplimiento de sus obligaciones financieras.

**VIGESIMA TERCERA: ACTUALIZACION DE INFORMACION:** Para los fines previstos en la Circular Externa No. 046 de octubre 29 de 2002, emitida por la Superintendencia Bancaria, EL CONSTITUYENTE y LA BENEFICIARIA 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 LA FIDUCIARIA al momento de la vinculación. LA FIDUCIARIA queda desde ya facultada para dar por terminado el contrato, en caso de desatención a estos deberes.

**VIGESIMA CUARTA: DECLARACION. EL BENEFICIARIO DE AREA** declara conocer y aceptar que:

1. En desarrollo del presente contrato, la gestión de LA FIDUCIARIA no se relaciona bajo ningún punto de vista con las actividades propias de la construcción y enajenación de inmuebles, ni constituye por parte de ésta directa ni indirectamente, promoción de venta de los inmuebles que forman parte de EL PROYECTO.
2. LA FIDUCIARIA no participa en el desarrollo de EL PROYECTO, ni como constructor, ni como interventor. Tampoco tiene ninguna injerencia en la determinación del punto de equilibrio que se requiera para llevar a cabo el mencionado PROYECTO, ni en la viabilidad técnica, jurídica y financiera del mismo, ni controla la destinación que se da a los recursos entregados.
3. La Interventoría Técnica y Administrativa del proyecto estará a cargo de la Sociedad HORACIO LONDOÑO Y CIA. LTDA. ARQUITECTOS, la cual ha sido designada por la misma BENEFICIARIA del FIDEICOMISO. Lo acepta en virtud de la confianza que le merece LA BENEFICIARIA quien tendrá a su cargo el desarrollo del proyecto.
4. LA FIDUCIARIA no verifica, ni ejerce control sobre la destinación de los recursos por ella recibidos, de manera que, una vez éstos sean entregados a LA BENEFICIARIA y o a LA GERENCIA del proyecto, la responsabilidad por la administración, utilización y destinación de los mismos es exclusiva de dichas sociedades.

Como consecuencia de lo anterior, no puede imputársele responsabilidad alguna a LA FIDUCIARIA por los conceptos contenidos en la anterior declaración.

**VIGESIMA QUINTA: ESTIPULACIONES VERBALES:** Las partes manifiestan que no reconocerán validez a las estipulaciones verbales relacionadas con el presente contrato, el

*[Handwritten signature]*



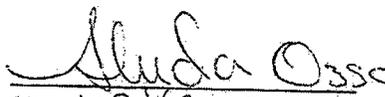
cual constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto y reemplaza y deja sin efecto alguno cualquier otro contrato verbal o escrito, celebrado entre las partes con anterioridad.

**ATENCIÓN:**

**LOS PAGOS MENCIONADOS EN LA CLÁUSULA PRIMERA DE ESTE CONTRATO DEBEN ENTREGARSE EN ACCION FIDUCIARIA S.A. DIRECTAMENTE O EN LAS OFICINAS DE LOS BENEFICIARIOS CON CHEQUE NO NEGOCIABLE GIRADO A FAVOR DE ACCION FIDUCIARIA S.A., O A TRAVÉS DEL SERVICIO DE RECAUDO EMPRESARIAL UTILIZANDO LA TARJETA ENTREGADA.**

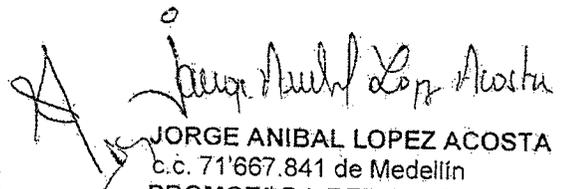
Para constancia de lo anterior se suscribe el presente documento en la ciudad de Medellín a los 24 días del mes de JUNIO del año 2007.

**EL CONSTITUYENTE-BENEFICIARIO DE ÁREA**

  
c.c. 43.675-312  
CONSTITUYENTE

\_\_\_\_\_  
C.C.  
CONSTITUYENTE

  
FRANCISCO DUQUE GONZALEZ  
c.c. No. 70'553.218  
ACCION FIDUCIARIA S.A.

  
JORGE ANIBAL LOPEZ ACOSTA  
c.c. 71'667.841 de Medellín  
PROMOTORA BERNAVENTO S.A.  
LA BENEFICIARIA

# NEGOCIOS FIDUCIARIOS INMOBILIARIOS<sup>1</sup>

Con el propósito de brindar mayores herramientas para que el consumidor financiero conozca sus derechos y obligaciones y tome decisiones informadas, la Superintendencia Financiera de Colombia presenta esta cartilla, la cual contiene una descripción general de los principales aspectos a tener en cuenta al vincularse en un proyecto inmobiliario administrado por una sociedad fiduciaria.



Superintendencia Financiera  
de Colombia

***¡El primer interesado en la  
seguridad de su inversión debe ser  
Usted!***

Esta cartilla tiene un propósito exclusivamente informativo y no aborda los aspectos particulares que rigen la relación contractual de cada proyecto y no releva a la Sociedad Fiduciaria de cumplir con los deberes de información y asesoría a su cargo.

# PROYECTOS INMOBILIARIOS Y FIDUCIA

Los proyectos inmobiliarios a los que hace referencia esta cartilla son aquellas construcciones que se realizan con la participación de una fiduciaria y a las cuales se vinculan terceros con cualquiera de los siguientes propósitos:



Adquirir la propiedad de un inmueble, por ejemplo al adquirir una vivienda.



Realizar una inversión que consiste en aportar sus recursos para la construcción de un inmueble, posteriormente explotarlo y participar de los resultados económicos derivados de dicha explotación<sup>2</sup>. En estos casos es importante tener en cuenta que:

2

- ✓ Se hace dueño de una participación en el negocio fiduciario
- ✓ Los riesgos son diferentes a cuando se adquiere plenamente la propiedad de un inmueble

En todo caso:

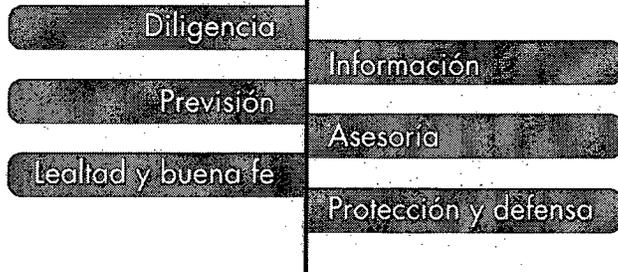
- ✓ Las participaciones fiduciarias sólo se podrán ofrecer a través de un fideicomiso administrado por una sociedad fiduciaria vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).
- ✓ La publicidad del proyecto debe indicar claramente el nombre de la fiduciaria y el papel que cumple en el proyecto.
- ✓ Si dicha información no es clara, consulte con los promotores del proyecto, ellos están en la obligación de explicarle.

<sup>2</sup> Comercialmente también se conocen como derechos fiduciarios, FIDIS, entre otros.

# ¿QUÉ HACE LA FIDUCIARIA?

La sociedad fiduciaria es una entidad vigilada por la SFC y participa con el propósito de promover la confianza y transparencia en la administración de los recursos de las personas que se vinculen a los proyectos inmobiliarios.

Deberes de la fiduciaria  
Parte II, título II, capítulo I  
Circular Externa 029 de 2014



## Tenga en cuenta que:

- ✓ El negocio fiduciario se regula de forma inicial por lo que establecen las partes en el contrato.
- ✓ Los contratos deben ser claros y contemplar los procedimientos y mecanismos necesarios para el adecuado funcionamiento del proyecto.
- ✓ Cuando surgen diferencias en la interpretación de los contratos deben ser resueltas por jueces o árbitros.

3

Es fundamental conocer los contratos fiduciarios que regulan la participación en determinado proyecto, ya sea como **comprador de unidades inmobiliarias** o como inversionista en la **adquisición de participaciones fiduciarias**.

dp

**¡Infórmese!** El éxito de su inversión depende en gran medida del análisis que haga de forma juiciosa al proyecto, pues como en la adquisición de cualquier bien, usted corre algunos riesgos que debe evaluar.

## ¿CÓMO FUNCIONA LA FIDUCIA INMOBILIARIA EN COLOMBIA?

Un **fideicomiso** o **negocio fiduciario** es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada **fideicomitente** transfiere uno o más bienes específicos a otra, llamada **fiduciario**<sup>3</sup>, quien se obliga a administrarlos o venderlos para cumplir una finalidad determinada, en provecho de éste o de un tercero llamado **beneficiario**<sup>4</sup>.

4

### ¿QUÉ ES UN FIDEICOMISO INMOBILIARIO?

Es un negocio fiduciario en virtud del cual se transfiere un bien inmueble a la entidad fiduciaria para que administre y desarrolle un proyecto inmobiliario, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato, y transfiera las unidades construidas a quienes resulten beneficiarios del respectivo contrato.

Este tipo de fiducia cuenta con una regulación específica encaminada a garantizar el suministro claro y suficiente de información a los consumidores<sup>5</sup>.

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

<sup>4</sup> Artículo 1226 del Código de Comercio.

<sup>5</sup> Estas normas las encuentran en el Capítulo I, Título II de la Parte II de la Circular Externa 029 de 2014 expedida por esta Superintendencia (Circular Básica Jurídica), que puede ser consultada en nuestro sitio web [www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co)



## PRODUCTOS FIDUCIARIOS VINCULADOS AL DESARROLLO DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

- 1 Esquemas donde se comercializan participaciones fiduciarias.
- 2 Esquema de **fiducia completa**, que se refiere a aquellos negocios que tienen como finalidad desarrollar proyectos inmobiliarios para que terceros adquieran la propiedad del inmueble.
- 3 Esquema de administración de recursos dinerarios, también denominados *preventas*, en el cual la **fiduciaria** los administra hasta la consecución del punto de equilibrio.

5

**Veámoslo en detalle:**

### 1. Comercialización de participaciones fiduciarias

Son aquellos negocios en virtud de los cuales una persona natural o jurídica, mediante la transferencia de la propiedad a una sociedad fiduciaria de uno o más bienes determinados, prevé la comercialización de participaciones fiduciarias en un fideicomiso, las cuales otorgan a los inversionistas **el derecho a participar de los resultados económicos derivados del cumplimiento de una finalidad específica, sin que implique la propiedad del bien objeto del proyecto y sin perjuicio del ofrecimiento de beneficios adicionales.**

20

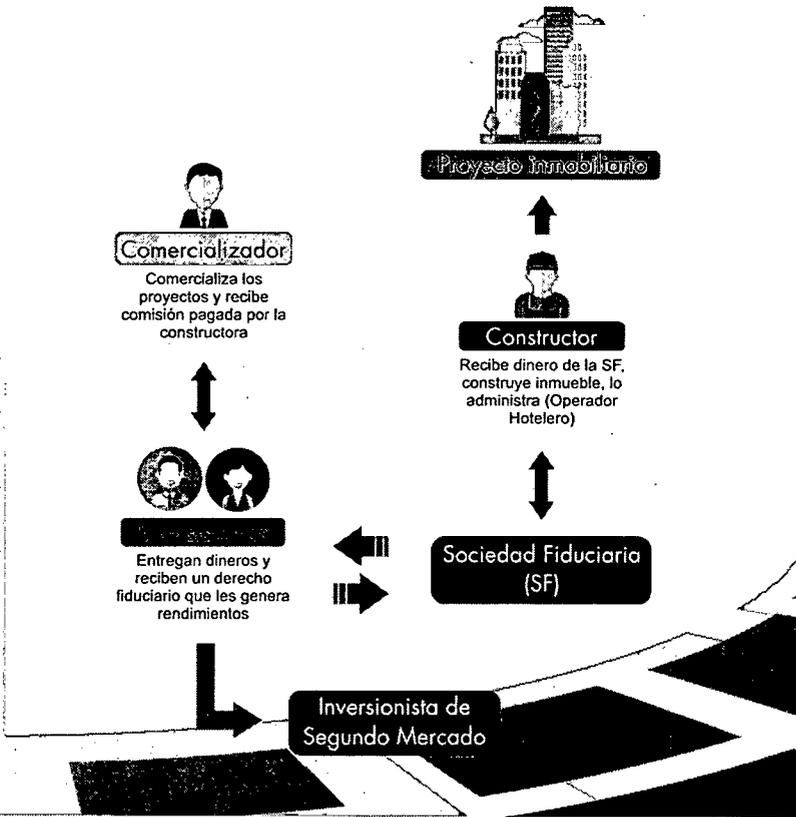
Es importante tener en cuenta que las inversiones participativas en negocios fiduciarios no se limitan únicamente a negocios inmobiliarios, sino que pueden ofrecerse participaciones para la explotación de otro tipo de bienes. En materia inmobiliaria, este esquema es utilizado para la construcción y operación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

Estos negocios se caracterizan por tener tres fases: i) **estructuración**, que puede incluir una fase de preventas, ii) **desarrollo** del proyecto o construcción y iii) **operación** del negocio.

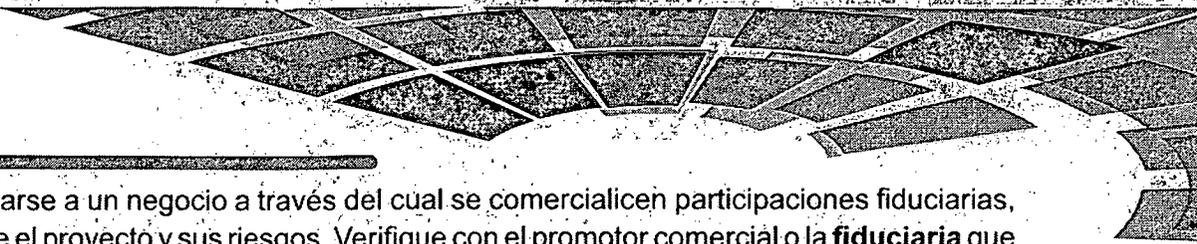
Las reglas que gobiernan la relación entre los inversionistas, el constructor, el gestor, el operador y cualquier otro que participe en la construcción y operación del negocio están contenidas en el contrato de fiducia, el cual es suscrito inicialmente entre el constructor como **fideicomitente** y la **sociedad fiduciaria** como gestora del vehículo fiduciario.

Posteriormente se vinculan los inversionistas o adquirentes de la participación. Esta vinculación se podrá dar al mismo tiempo o en la medida en que se vayan desarrollando las etapas atrás mencionadas.

Estos contratos deben contar con la autorización de la **Superintendencia Financiera de Colombia**, con el fin de que cumplan los requisitos de ley, no incluyan cláusulas abusivas ni estipulaciones que permitan el abuso por parte de la **fiduciaria** o del constructor<sup>6</sup>.



<sup>6</sup> Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, Art. 146 – Núm. 4º. "Aprobación previa del modelo de contrato. Los modelos respectivos, en cuanto estén destinados a servir como base para la celebración de contratos por adhesión o para la prestación masiva del servicio, serán evaluados previamente por la Superintendencia Bancaria al igual que toda modificación o adición que pretenda introducirse en las condiciones generales consignadas en los mismos."



Antes de vincularse a un negocio a través del cual se comercialicen participaciones fiduciarias, infórmese sobre el proyecto y sus riesgos. Verifique con el promotor comercial o la **fiduciaria** que el modelo del contrato haya sido autorizado por la **Superintendencia Financiera de Colombia**.

Aunque para este esquema aplican las mismas normas de revelación de información y publicidad de los demás negocios inmobiliarios, recuerde que:

- ✓ *Las participaciones fiduciarias no otorgan derechos y obligaciones equivalentes a los de un accionista de una sociedad comercial.*
- ✓ *Sus derechos y participación se determinan de acuerdo con lo descrito en el contrato de fiducia, por lo tanto es fundamental comprender claramente cada una de las cláusulas que componen el contrato.*

*Si decide invertir en productos fiduciarios en materia inmobiliaria pregunte por:*

- Los riesgos que afronta
- La forma de participación en la toma de decisiones que afecten el desarrollo del proyecto
- La información que le será suministrada
- Qué puede hacer si no está de acuerdo con decisiones adoptadas por los órganos decisorios establecidos en el contrato
- La forma como se resolverán los conflictos (como tribunales de arbitramento, jueces, entre otros)

✓ *Su participación en el **fideicomiso** no le da derecho ni participaciones en la sociedad constructora o promotora del proyecto.*

- Su inversión lo relaciona con el proyecto objeto del **fideicomiso** y no con el constructor o promotor del proyecto.
- Pregunte por la participación a mediano y largo plazo del constructor y/o promotor del proyecto, en algunos casos estos continúan con la propiedad de una fracción de participaciones fiduciarias.

- ✓ *Los beneficios que espera recibir dependen del desempeño del proyecto que, a su vez, se ven afectados por variables económicas y por la misma gestión del operador o administrador.*
- Denuncie si en algún momento a través de un esquema de comercialización de **participaciones fiduciarias** le garantizan rentabilidades.
- Recuerde que usted está realizando una inversión de recursos, **NO** está prestándolos.
- En el contrato debe estipularse la periodicidad en que se efectuarán los pagos de las utilidades o la asunción de las pérdidas que arroje el proyecto.
- Debe tener clara la forma en que se cuantificará su participación y se valorarán los derechos fiduciarios.
- Pregunte si el proyecto tiene otros beneficios adicionales (uso de instalaciones, por ejemplo) y si éstos tienen algún costo adicional o un impacto sobre el beneficio esperado.

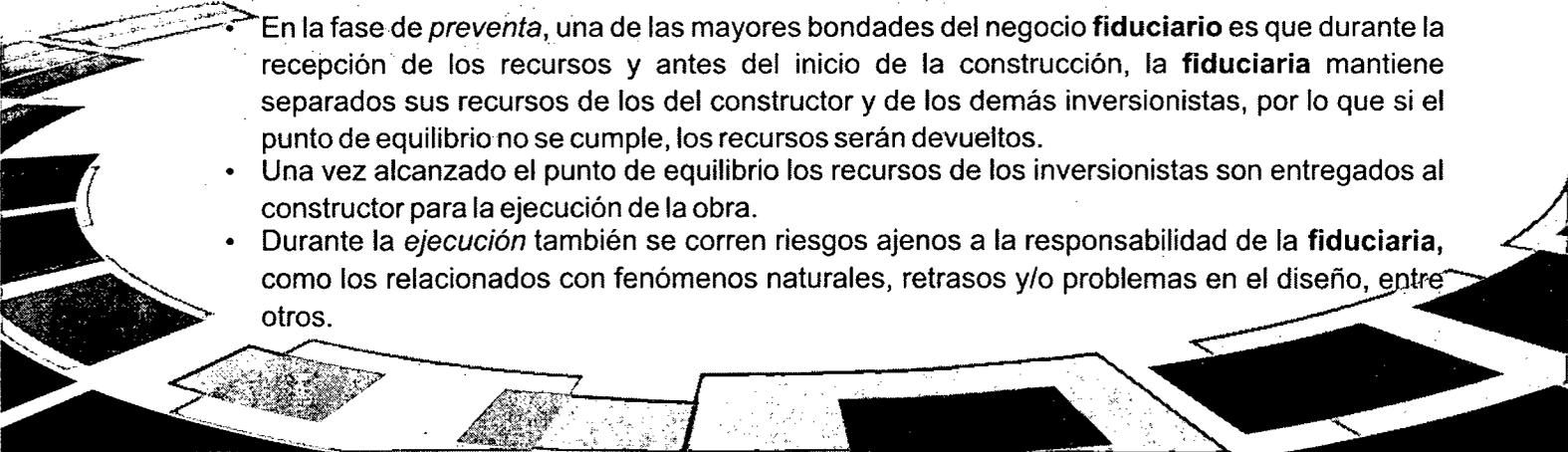
8

---

**Importante:** Indague por los riesgos y las proyecciones de beneficios que le presenten sobre los recursos, tómelas como estimadas y en ningún momento como algo seguro o garantizado.

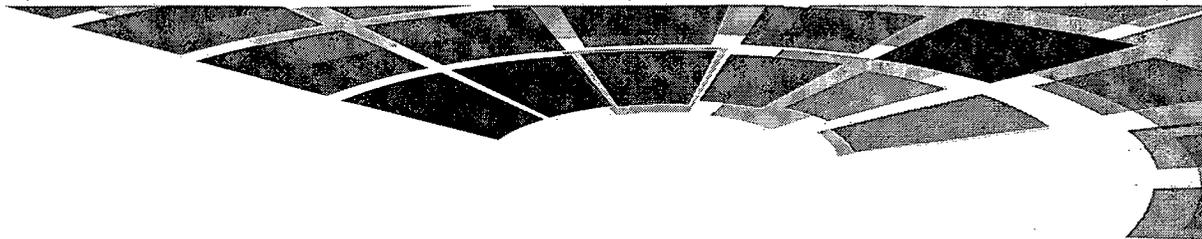
---

- ✓ *La **fiduciaria** no garantiza ni la viabilidad del proyecto ni su adecuada operación. No cubre los riesgos de construcción y/o los riesgos financieros propios de la inversión.*



En la fase de *preventiva*, una de las mayores bondades del negocio **fiduciario** es que durante la recepción de los recursos y antes del inicio de la construcción, la **fiduciaria** mantiene separados sus recursos de los del constructor y de los demás inversionistas, por lo que si el punto de equilibrio no se cumple, los recursos serán devueltos.

- Una vez alcanzado el punto de equilibrio los recursos de los inversionistas son entregados al constructor para la ejecución de la obra.
- Durante la *ejecución* también se corren riesgos ajenos a la responsabilidad de la **fiduciaria**, como los relacionados con fenómenos naturales, retrasos y/o problemas en el diseño, entre otros.



- Pregunte si el proyecto cuenta con seguros (pólizas) que lo amparen frente a los riesgos mencionados anteriormente, esto le permitirá tener una mayor seguridad en su inversión.
- A partir de la tercera etapa, la de *operación*, es cuando el proyecto inicia las actividades para las que ha sido destinado.
- En la fase de *operación* es cuando su inversión puede generar beneficios; sin embargo, puede verse afectado por otro tipo de riesgos como los financieros, de gestión, operativos y legales, entre otros.

✓ *Las participaciones fiduciarias pueden tener una negociabilidad limitada en el mercado.*

- Aunque está haciendo una inversión, las **participaciones fiduciarias** no tienen un mercado en el que se negocien, como lo es, por ejemplo, el de las acciones en la Bolsa de Valores de Colombia.
- La negociabilidad de las participaciones es más limitada y depende del interés propio de las personas en vender y en comprar.
- Se debe tener presente que si en algún momento tiene la urgencia de vender, puede afectar negativamente el precio de su participación.

9



La **fiduciaria** tiene la facultad de negar la vinculación de un tercero, por lo que para su negociación requiere la **aprobación** expresa de la **sociedad fiduciaria**, con el fin de prevenir que se utilice esta figura para lavado de activos o financiación del terrorismo, entre otros.

93

Los contratos a través de los cuales se comercializan participaciones fiduciarias<sup>7</sup>, deben contener información que usted tiene derecho a conocer antes de la vinculación, entre ésta, es importante destacar:

- **El número de participaciones** a enajenar y la indicación de las otras fuentes de recursos que constituyan la condición económica para iniciar cada una de las fases de proyecto.
- **Las condiciones financieras, técnicas y jurídicas** que se deben cumplir para dar inicio a las etapas de desarrollo del proyecto y su operación.
- **La prohibición expresa de que el constructor** responsable del proyecto o los promotores autorizados, directamente o por medio de sus agentes o empleados, **reciban dineros** de los adquirentes de las participaciones y la indicación de que el desembolso de los recursos, recaudados a través del negocio fiduciario, será con posterioridad al momento de alcanzar el punto de equilibrio y conforme a las condiciones establecidas en el contrato para tal fin.
- La indicación expresa de **contar con un interventor, auditor o asesor externo, independiente** de los fideicomitentes, quien deberá supervisar las actividades adelantadas por el promotor y/o gestor durante todas las etapas del fideicomiso<sup>8</sup>.
- Los órganos asesores y/o administradores.
- El procedimiento para la designación y reemplazo del promotor y/o del operador, las calidades que deben reunir y las causales para su remoción, así como el órgano establecido en el contrato a cargo de la adopción de tales decisiones.
- La obligación del promotor de dar cumplimiento a las disposiciones de publicidad.
- Los canales a través de los cuales la sociedad fiduciaria remitirá y suministrará a los fideicomitentes la información relacionada con el cumplimiento de la finalidad del contrato.
- Las reglas y el procedimiento para llevar a cabo la cesión de las participaciones, los cuales no pueden incluir condicionamientos que afecten injustificadamente el derecho de los participantes de ceder su posición contractual en cualquier momento, así como el deber de la sociedad fiduciaria de verificar el cumplimiento de los mismos al momento de la cesión.
- La fiduciaria es la vocera y administradora de patrimonio autónomo y, por ende, su obligación es la de informar a los fideicomitentes cualquier situación de la cual llegue a tener conocimiento y que afecte el cumplimiento de la finalidad del negocio.

10

<sup>7</sup> De acuerdo con las reglas de la Circular Externa 024 de 2016.

<sup>8</sup> En aquellos eventos en que el proyecto esté relacionado con el desarrollo de proyectos de construcción, la actividad del interventor se regirá por las disposiciones contenidas en el numeral 6 del Decreto 2090 de 1989 y demás normas que lo modifiquen o adicionen.

Adicionalmente, **el contrato mediante el cual usted como consumidor financiero se vincula (partícipe)** debe incluir de manera precisa: **i)** todas las condiciones del negocio fiduciario, **ii)** los derechos y obligaciones de cada una de las partes, **iii)** la duración, **iv)** la estimación de costos del proyecto y **v)** las penalidades por incumplimiento de las partes<sup>9</sup>.

## 2. Esquema de preventos

En este esquema, la función de la **fiduciaria** es recibir los dineros destinados a la separación de los inmuebles por parte de los compradores de unidades, hasta que se cumplan las condiciones técnicas y financieras establecidas en el contrato, lo que comúnmente se conoce como alcanzar el "*punto de equilibrio*".

Logrado este punto, los recursos son entregados al constructor, momento en el cual finaliza el objeto del contrato de este tipo de **fiducia**.

Generalmente, estos recursos son invertidos en un **Fondo de Inversión Colectiva**<sup>10</sup> (FIC) administrado por la **sociedad fiduciaria** relacionada con el negocio, al cual el consumidor financiero se vincula mediante un contrato con condiciones uniformes para todos los consumidores (contrato de adhesión).

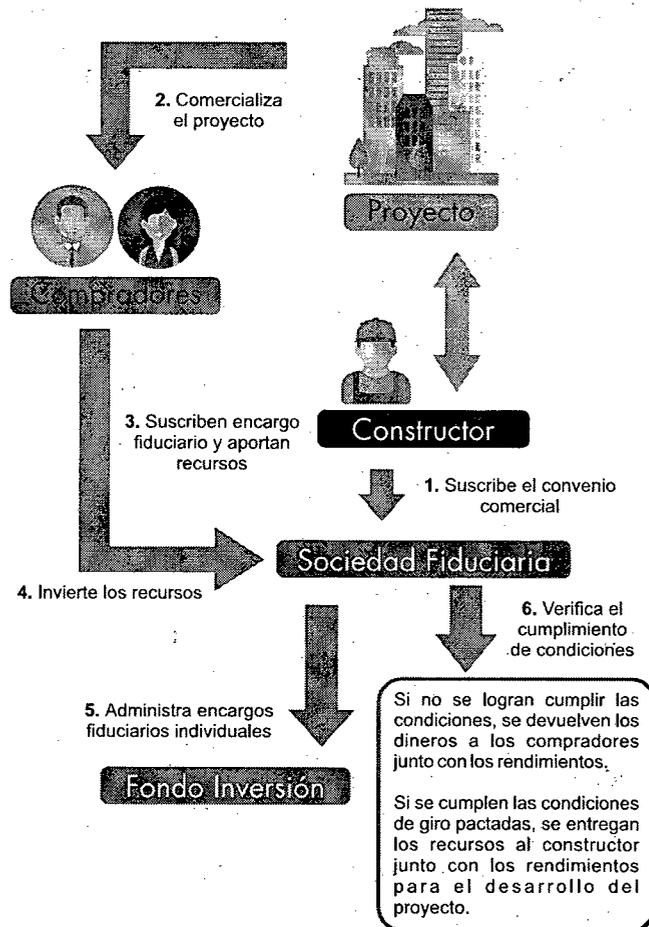
Los recursos de los inversionistas son depositados en dicho fondo e invertidos de acuerdo con el reglamento del **fondo de inversión**, hasta que se cumplan los requisitos para el desembolso al constructor. En caso contrario, los dineros permanecerán en el fondo hasta el momento de hacer la devolución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

<sup>9</sup> La regulación sobre el tema la encontrará en el Capítulo I, Título II, Parte II, C.E. 029 de 2014, donde se encuentran las características, derechos y obligaciones relativas a este producto.

<sup>10</sup> Por regulación, este producto también puede ser administrado por las sociedades comisionistas de bolsa de valores y las sociedades administradoras de inversión.

94

12



### Para tener en cuenta...

- ✓ Cuando transfiere los recursos a la **fiduciaria**, ésta debe velar porque, previo al giro de los recursos, se hayan cumplido las condiciones técnicas y financieras descritas en el contrato. *¡Conózcalas, pues pueden ser diferentes entre un proyecto y otro!*
- ✓ Infórmese sobre los plazos en los que se estima lograr el *punto de equilibrio* y cuáles son sus derechos en caso de que dichos plazos no se cumplan y se requieran prórrogas.
- ✓ Analice muy bien las multas que se estipulan en caso de que no pueda cumplir con los pagos acordados y deba desistir de la compra, así como por el retraso en los pagos.
- ✓ Algunas **fiduciarias** sólo administran los recursos en la etapa de *preventiva* y, una vez alcanzado el punto de equilibrio, ya no participan en la etapa de *construcción*. Indague sobre el **alcance de la participación de la fiduciaria**.

- ✓ **La misión principal de la fiduciaria en este esquema es verificar el cumplimiento de los requisitos previos al giro de los recursos, pero no puede garantizarle un rendimiento de los mismos.**
- ✓ Establezca con claridad qué pasará con los rendimientos de esos recursos una vez logrado el *punto de equilibrio*, pues en algunos casos son abonados al valor de compra que usted debe pagar; en otros casos, se indica que los rendimientos son del constructor, por lo que sólo le tendrán en cuenta el dinero efectivamente aportado.
- ✓ Si usted pacta en el contrato que los rendimientos son del constructor, la retención en la fuente por rendimientos debe estar a cargo de éste.
- ✓ Como generalmente los recursos están en Fondos de Inversión Colectiva que pueden llegar a tener desvalorizaciones que afecten el monto de los recursos aportados, se debe estipular quién asume la pérdida de valorización de dichos recursos.
- ✓ La **fiduciaria** no respalda patrimonialmente el proyecto ni es responsable de los aspectos técnicos del mismo, por lo que se recomienda indagar sobre las coberturas del proyecto (pólizas) y si los mismos contarán con interventores.
- ✓ Infórmese sobre la trayectoria y experiencia del constructor, capacidad económica, otros proyectos adelantados, estados financieros, base de datos de las autoridades administrativas locales y conozca las obligaciones del constructor y las de la **fiduciaria**.
- ✓ Como en algunos esquemas la **fiduciaria** no participa ni revisa la promesa de compraventa, infórmese sobre las obligaciones que adquiere a través de este instrumento jurídico.

13

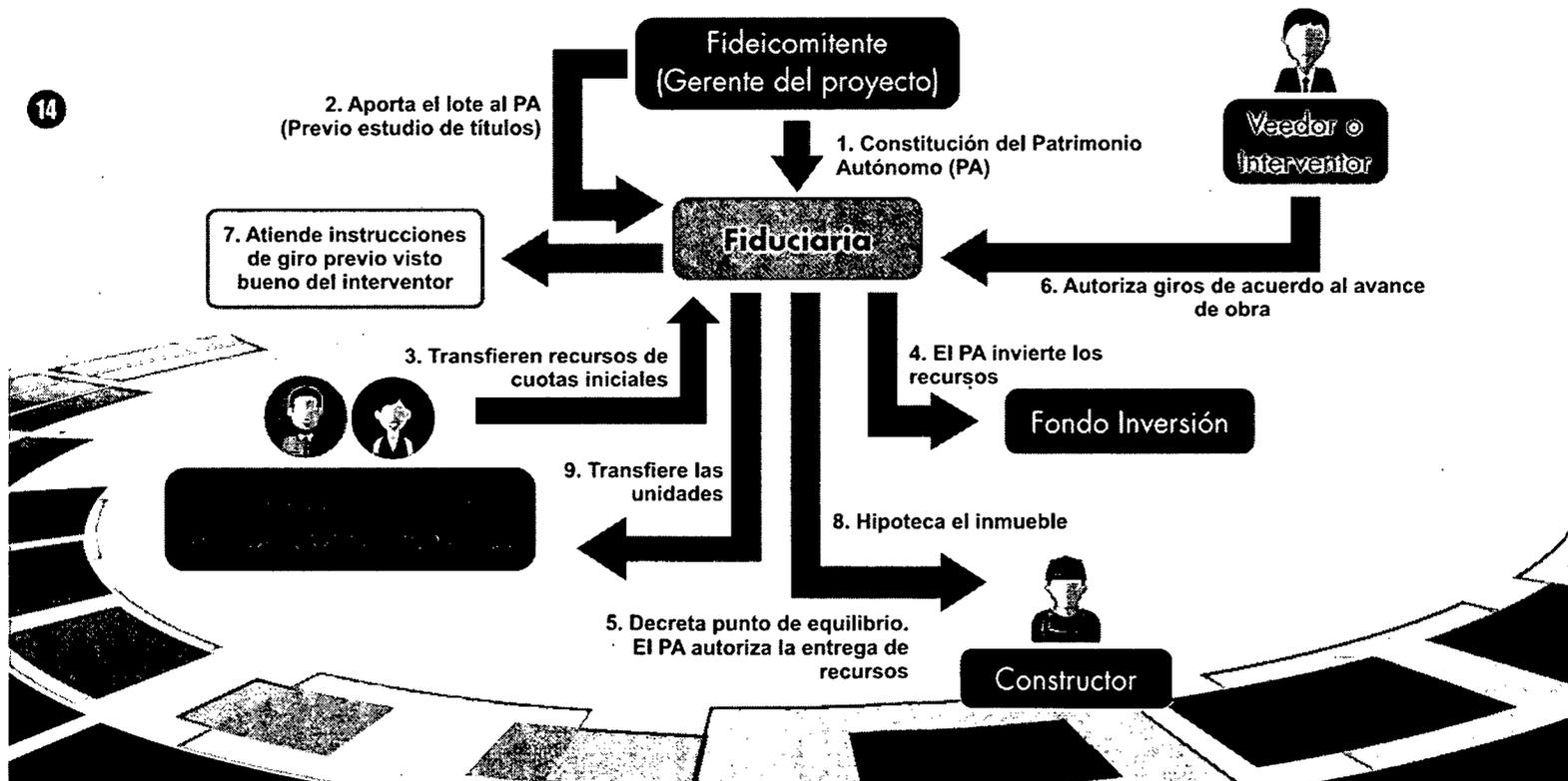
Conozca a qué tiene derecho en las rendiciones de cuentas relacionadas con este tipo de negocios, en el numeral 6.1.4, Capítulo I, Título II, Parte II de la Circular Externa 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

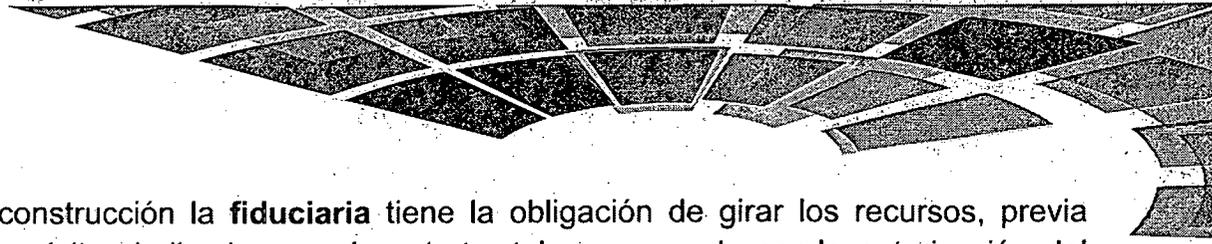
25

### 3. Esquema inmobiliario completo

Este esquema incluye la fase de *preventa*, la fase de *construcción* y, en ocasiones, la fase de *escrituración* de los proyectos.

Al incluir la fase de *construcción*, se constituye un **patrimonio autónomo** para entregar a título de **fiducia mercantil** el lote donde se construirá el proyecto. En éste se registran todos los costos en los que se incurre durante el diseño y construcción del proyecto e ingresan los recursos del constructor y, en algunos casos, los créditos bancarios con los que se financia la obra ("crédito constructor"), así como sus recursos, una vez cumplido el punto de equilibrio.





En la etapa de construcción la **fiduciaria** tiene la obligación de girar los recursos, previa verificación de requisitos indicados en el contrato, tal como puede ser la autorización del interventor.

Si bien la **fiduciaria** no es responsable de los riesgos técnicos de la obra, debe estar atenta a cualquier hecho que pueda afectar su terminación o que retrase los plazos, para informarles a los adquirentes.

Finalizada la *construcción* inicia la fase de *escrituración* en la que, como se indicó, puede o no participar la **sociedad fiduciaria**.

Infórmese a qué título le entregarán el derecho de dominio de su inmueble y las implicaciones que tiene uno u otro. Tradicionalmente, el acto jurídico que corresponde a este tipo de transferencias es la figura de compraventa.

Si tiene quejas o dudas en la ejecución de un negocio **fiduciario**, comuníquese con el Defensor del Consumidor Financiero respectivo y/o con la Superintendencia Financiera de Colombia a través de cualquiera de los canales previstos.

**Recuerde:** la información es la herramienta más importante para evaluar la gestión de la **fiduciaria** y conocer el estado de su inversión.

96



Finalmente, en la difusión de programas publicitarios la **fiduciaria** debe:

- ✓ Explicar con claridad cuál es el tipo de gestión que desarrollará la fiduciaria en el proyecto, de manera que resulten claros e inequívocos los parámetros dentro de los cuales se desarrollará la actividad de la sociedad fiduciaria.

Lo anterior implica explicar los derechos y obligaciones que le otorga el tipo de vinculación al negocio fiduciario, según se trate de una fiducia de administración y pagos, de tesorería o de preventas.

16

- ✓ En los puntos de venta de los proyectos inmobiliarios se deben exponer al público carteles o afiches fácilmente visibles en donde se explique de manera sencilla el funcionamiento del **fideicomiso** y el papel que desempeña la **fiduciaria** dentro del proyecto.
- ✓ Las fiduciarias tienen la obligación de mantener informados a los participantes del negocio fiduciario sobre la suerte de los respectivos negocios fiduciarios; así como

del desarrollo de la gestión que está desempeñando el **fiduciario**, para lo cual se utiliza como mecanismo las rendiciones de cuentas.

- ✓ Indague si la **fiduciaria**, el promotor o constructor cuentan con otros medios de divulgación de información que le permitan conocer el avance del proyecto en el que participa, así como los hechos más representativos.
- ✓ Las sociedades fiduciarias deben publicar en su página web los modelos de contratos de adhesión y de prestación masiva aprobados por la SFC, indicando el número de radicación y la fecha de aprobación.
- ✓ En la sala de ventas del proyecto deberán publicar una copia, al menos en tamaño original, de la presente cartilla y deberán entregarle una copia de ésta junto con el contrato.

# SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Calle 7 No. 4-49 Bogotá D.C.

Conmutador: 5940200

Centro de contacto: 307 8042

super@superfinanciera.gov.co

[www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co)  
Ventanilla Única Virtual



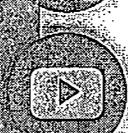
superintendencia.financiera



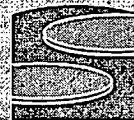
@SFCsupervisor



+superfinanciera



/superfinancieracol



Superintendencia Financiera  
de Colombia

ff



98



Cámara de Comercio de Bogotá

SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: A19853544C92CF

2 de septiembre de 2019 Hora 12:43:11

AA19853544 Página: 1 de 5

\* \* \* \* \*

\*\*\*\*\*  
 Este certificado fue generado electrónicamente y cuenta con un código de verificación que le permite ser validado solo una vez, ingresando a [www.ccb.org.co](http://www.ccb.org.co)  
 \*\*\*\*\*  
 Recuerde que este certificado lo puede adquirir desde su casa u oficina de forma fácil, rápida y segura en [www.ccb.org.co](http://www.ccb.org.co)  
 \*\*\*\*\*  
 Para su seguridad debe verificar la validez y autenticidad de este certificado sin costo alguno de forma fácil, rápida y segura en [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos/](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos/)  
 \*\*\*\*\*

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL O  
 INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS

La Cámara de Comercio de Bogotá, con fundamento en las matrículas e inscripciones del registro mercantil.

CERTIFICA:

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:

Matrícula No: 01908951 del 30 de junio de 2009

CERTIFICA:

Renovación de la matrícula: 22 de marzo de 2019  
 Último Año Renovado: 2019  
 Activo Total: \$ 27,329,460,265  
 Tamaño Empresa: Grande

CERTIFICA:

Dirección de Notificación Judicial: CL 85 NO. 9 - 65  
 Municipio: Bogotá D.C.  
 Email de Notificación Judicial: NOTIJUDICIAL@ACCION.COM.CO

Dirección Comercial: CL 85 NO. 9 - 65

Municipio: Bogotá D.C.  
Email Comercial: NOTIJUDICIAL@ACCION.COM.CO

CERTIFICA:

Constitución: Que por Escritura Pública no. 1376 de Notaría 10 De Cali (Valle Del Cauca) del 19 de febrero de 1992, inscrita el 30 de junio de 2009 bajo el número 01308760 del libro IX, se constituyó la sociedad comercial denominada SOCIEDAD FIDUCIARIA FES S A FIDUFES.

Certifica:

Que por Escritura Pública no. 3676 de Notaría 14 De Cali (Valle Del Cauca) del 30 de diciembre de 1999, inscrita el 30 de junio de 2009 bajo el número 01308766 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de: SOCIEDAD FIDUCIARIA FES S A FIDUFES por el de: SOCIEDAD FIDUCIARIA FES S A FIDUFES PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES PODRA UTILIZAR LA SIGLA FIDUFES O FIDUCIARIA FES O FES FIDUCIARIA.

Que por Escritura Pública no. 798 de Notaría 18 De Cali (Valle Del Cauca) del 22 de abril de 2003, inscrita el 30 de junio de 2009 bajo el número 01308770 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de: SOCIEDAD FIDUCIARIA FES S A FIDUFES PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES PODRA UTILIZAR LA SIGLA FIDUFES O FIDUCIARIA FES O FES FIDUCIARIA por el de: SOCIEDAD FIDUCIARIA FES S A FIDUFES PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES PODRA UTILIZAR LA SIGLA FIDUFES.

Que por Escritura Pública no. 2703 de Notaría 14 De Cali (Valle Del Cauca) del 13 de septiembre de 2005, inscrita el 30 de junio de 2009 bajo el número 01308772 del libro IX, la sociedad cambió su nombre de: SOCIEDAD FIDUCIARIA FES S A FIDUFES PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES PODRA UTILIZAR LA SIGLA FIDUFES por el de: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.

CERTIFICA:

Que 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.

CERTIFICA:

Reformas:

Documento	No.	Fecha	Origen	Fecha	No.Insc.
694	1993/03/02	Notaría 11	2009/06/30	01308762	
1732	1996/04/07	Notaría 5	2009/06/30	01308764	
3676	1999/12/30	Notaría 14	2009/06/30	01308766	
798	2003/04/22	Notaría 18	2009/06/30	01308770	
2703	2005/09/13	Notaría 14	2009/06/30	01308772	
781	2009/03/31	Notaría 42	2009/07/07	01310468	
2928	2011/06/23	Notaría 47	2011/07/11	01494810	
4328	2013/10/04	Notaría 47	2013/12/24	01792994	
5721	2013/12/12	Notaría 47	2013/12/24	01792999	
2510	2014/12/30	Notaría 36	2015/01/29	01906918	
4229	2016/12/09	Notaría 11	2016/12/13	02165387	
1735	2018/05/30	Notaría 11	2018/06/08	02347864	

CERTIFICA:



Cámara de Comercio de Bogotá

SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: A19853544C92CF

2 de septiembre de 2019 Hora 12:43:11

AA19853544

Página: 2 de 5

\* \* \* \* \*

Vigencia: Que la sociedad no se halla disuelta. Duración hasta el 31 de diciembre de 2041.

CERTIFICA:

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 síndico o encargado de las propiedades de cualquier persona insolvente o concursada; curador de bienes de la herencia, de dementes, menores, sordomudos, ausentes y personas por nacer, o como depositario de sumas consignadas en cualquier juzgado, por orden de autoridad judicial competente o por determinación de las personas que tengan facultad legal para designadas con tal fin; F) 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





Cámara de Comercio de Bogotá

SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: A19853544C92CF

2 de septiembre de 2019 Hora 12:43:11

AA19853544 Página: 3 de 5

\* \* \* \* \*

\*\* Junta Directiva: Suplente (s) \*\*

Que por Acta no. 062 de Asamblea de Accionistas del 25 de abril de 2019, inscrita el 15 de julio de 2019 bajo el número 02486496 del libro IX, fue (ron) nombrado (s):

Nombre	Identificación
PRIMER RENGLON	
RAMIREZ OCAMPO JORGE CAYETANO SINFOROSO	C.C. 000000002895029
SEGUNDO RENGLON	
OTOYA MEJIA ALFONSO	C.C. 000000016837867
TERCER RENGLON	
CORTES CASTAÑO EDUARDO	C.C. 000000018494545
CUARTO RENGLON	
HERRERA CARVAJAL JOSE ALEJANDRO	C.C. 000000080194641
QUINTO RENGLON	
DEVIS MORALES MAURICIO EVARISTO FERNANDO	C.C. 000000003228330

CERTIFICA:

Representación Legal: La sociedad tendrá un presidente que tendrá la representación legal, y a su cargo la administración y gestión de los negocios. Podrá tener los suplentes que designe la asamblea o en su defecto la junta directiva, quien o quienes lo reemplazarán en sus faltas temporales o accidentales. Así mismo, la sociedad tendrá tantos vicepresidentes como la junta directiva determine.

CERTIFICA:

Facultades del Representante Legal: Funciones del presidente. Son funciones del presidente, las cuales ejercerá directamente o por medio de sus delegados, las siguientes: 1. Ejecutar los decretos y resoluciones de la asamblea general de accionistas y de la junta directiva. 2. Crear los cargos, comités y dependencias que juzgue necesarios para la buena marcha de la fiduciaria, previa autorización de la junta directiva 3. El presidente tendrá la responsabilidad de evaluar anualmente la gestión de los ejecutivos que le estén directamente subordinados. 4. Convocar a la asamblea general de accionistas y a la junta directiva a reuniones extraordinarias. 5. Presentar en la reunión ordinaria de la asamblea general un informe escrito sobre la forma como. Hubiere llevado a cabo su gestión con inclusión de las medidas cuya adopción recomiende a la asamblea y presentar a ésta, conjuntamente con la junta directiva, el balance general, el detalle completo del estado de resultados y los demás anexos y documentos que la ley exija. 6. Representar legalmente a la fiduciaria. 7. Cumplir las funciones que, en virtud de delegación de la asamblea general o de la junta directiva, le sean confiadas. 8.

Delegar en los comités o en los funcionarios que estime oportuno y para casos concretos, alguna o algunas de sus funciones, siempre que no sean de las que se ha reservado expresamente o de aquellas cuya delegación esté prohibida por la ley. Las demás que le corresponden de acuerdo con la ley, los estatutos, las disposiciones de la superintendencia financiera o por la naturaleza del cargo. El nombramiento y remoción de otros funcionarios distintos al presidente que ostenten la representación legal estará a cargo de la junta directiva, atendiendo los criterios de idoneidad, conocimientos, experiencia y liderazgo, pudiendo ser reelegidos o removidos en cualquier tiempo por esta última. Los funcionarios que por disposición de la junta directiva ejerzan la representación legal ejercerán las funciones y deberes señaladas por la ley, siempre que se encuentren amparadas bajo los lineamientos establecidos por la junta directiva. Podrán ostentar la representación legal los vicepresidentes de la sociedad, o cualquier otro funcionario siempre que sean designados como tal por la junta directiva. La representación legal en cada caso se ostentará previo otorgamiento por parte de la junta directiva y designación, para el ejercicio de las facultades establecidas por la junta directiva, quien designará sus funciones en cada caso. Parágrafo: La junta directiva podrá designar representantes legales de la fiduciaria para asuntos judiciales y administrativos para que comparezcan, asistan, actúen y la representen en las etapas y audiencias de conciliación a realizar en cualquier jurisdicción o autoridad administrativa, en los asuntos relacionados con quiebras, concordatos y concurso de acreedores; así como para que reciba notificaciones y constituya apoderados judiciales que representen a la sociedad en procesos que se ventilen en su contra o a su favor en cualquier jurisdicción, o cualquier otra función que determine la junta directiva.

CERTIFICA:

\*\* Revisor Fiscal \*\*

Que por Acta no. 057 de Asamblea de Accionistas del 6 de abril de 2017, inscrita el 2 de junio de 2017 bajo el número 02230390 del libro IX, fue (ron) nombrado (s):

Nombre	Identificación
REVISOR FISCAL PERSONA JURIDICA KPMG S.A.S.	N.I.T. 000008600008464

Que por Documento Privado no. sin num de Revisor Fiscal del 27 de agosto de 2018, inscrita el 30 de agosto de 2018 bajo el número 02371253 del libro IX, fue (ron) nombrado (s):

Nombre	Identificación
REVISOR FISCAL PRINCIPAL HERNANDEZ ARENAS LEIDY FERNANDA	C.C. 000001018423661

Que por Documento Privado no. sinnum de Revisor Fiscal del 25 de julio de 2019, inscrita el 25 de julio de 2019 bajo el número 02490136 del libro IX, fue (ron) nombrado (s):

Nombre	Identificación
REVISOR FISCAL SUPLENTE URREGO RICAURTE ENSON STEEK	C.C. 000001018418913

CERTIFICA:

Que por Documento Privado de Representante Legal del 1 de diciembre de

701



Cámara de Comercio de Bogotá

SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: A19853544C92CF

2 de septiembre de 2019 Hora 12:43:11

AA19853544

Página: 4 de 5

\* \* \* \* \*

2009, inscrito el 24 de diciembre de 2009 bajo el número 01350405 del libro IX, comunicó la sociedad matriz:

- CO SAS

Domicilio: Bogotá D.C.

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

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

- TRUJILLO TEALDO PABLO

Domicilio: Bogotá D.C.

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

CERTIFICA:

\*\* 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.

CERTIFICA:

Que la sociedad tiene matriculados los siguientes establecimientos:

Nombre: ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.  
Matrícula No: 03116977 del 24 de mayo de 2019  
Renovación de la Matrícula: 24 de mayo de 2019  
Último Año Renovado: 2019  
Dirección: CR 11 NO. 93 A - 82  
Teléfono: 6915090  
Domicilio: Bogotá D.C.  
Email: notijudicial@accion.com.co

\*\*\*\*\*

CERTIFICA:

Sucursal (es) o agencia (s) matriculadas ante esta jurisdicción:

\*\*\*\*\*

Nombre de la agencia: ACCION FIDUCIARIA S A  
Matrícula: 00508712  
Renovación de la Matrícula: 18 de junio de 2019  
Último Año Renovado: 2019  
Dirección: CL 85 NO. 9 - 65  
Teléfono: 6915090  
Domicilio: Bogotá D.C.  
Email: NOTIJUDICIAL@ACCION.COM.CO

\*\*\*\*\*

CERTIFICA:

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y de la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de la correspondiente anotación, siempre que no sean objeto de recurso. Los sábados no son tenidos en cuenta como días hábiles para la Cámara de Comercio de Bogotá.

\* \* \* El presente certificado no constituye permiso de \* \* \*  
\* \* \* funcionamiento en ningún caso \* \* \*

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Los siguientes datos sobre Planeación Distrital son informativos:  
Fecha de envío de información a Planeación Distrital : 1 de agosto de 2019.

Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009.

Recuerde ingresar a [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) para verificar si su empresa esta obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

\*\*\*\*\*  
\*\* Este certificado refleja la situación jurídica de la \*\*  
\*\* sociedad hasta la fecha y hora de su expedición. \*\*  
\*\*\*\*\*

El Secretario de la Cámara de Comercio,

Valor: \$ 5,800

\*\*\*\*\*  
Para verificar que el contenido de este certificado corresponda con la información que reposa en los registros públicos de la Cámara de Comercio de Bogotá, el código de verificación puede ser validado por su destinatario solo una vez, ingresando a [www.ccb.org.co](http://www.ccb.org.co)

102



Cámara de Comercio de Bogotá

SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: A19853544C92CF

2 de septiembre de 2019 Hora 12:43:11

AA19853544 Página: 5 de 5

\* \* \* \* \*

\*\*\*\*\*  
 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.



103

**SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**

**Certificado Generado con el Pin No: 9222708340324307**

Generado el 02 de septiembre de 2019 a las 14:08:29

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

**EL SECRETARIO GENERAL AD-HOC**

En ejercicio de las facultades y, en especial, de la prevista en el numeral 10 del artículo 11.2.1.4.59 del Decreto 1848 del 15 de noviembre del 2016, en concordancia con el artículo 1° de la Resolución 1765 del 06 de septiembre de 2010, emanada de la Superintendencia Financiera de Colombia.

**CERTIFICA**

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

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

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

Escritura Pública No 2703 del 13 de septiembre de 2005 de la Notaría 14 de CALI (VALLE). 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 El domicilio principal de la sociedad es la ciudad de Cali.

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

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

**REPRESENTACIÓN LEGAL: PRESIDENTE y VICEPRESIDENTE.** La sociedad tendrá un Presidente el cual es de libre nombramiento y remoción por la Asamblea de Accionistas, que tendrá representación legal y a su cargo la administración y gestión de los negocios sociales con sujeción a la ley, a estos estatutos, a las resoluciones de la Asamblea General de Accionistas, de la Junta Directiva y a las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia. Podrá tener los suplentes que designe la Asamblea o en su defecto la Junta Directiva, quien o quienes lo reemplazarán en sus faltas temporales o accidentales. Así mismo, la sociedad tendrá tantos vicepresidentes como la junta directiva determine, los cuales serán de libre nombramiento y remoción por parte de esta, y tendrán representación legal si la Junta Directiva así lo dispone. **PRESIDENTE.** En sus faltas temporales o accidentales, el Presidente de la sociedad será reemplazado por su suplente, si la Asamblea o la Junta Directiva lo designa. En caso de falta absoluta, entendiéndose por tal la muerte, la renuncia aceptada o la remoción, la Asamblea de Accionistas deberá designar un nuevo Presidente; mientras se hace el nombramiento, la Presidente de la sociedad será ejercida por el suplente o por quien designe como encargado la Junta Directiva. **FUNCIONES PRESIDENTE.** Son funciones del Presidente, las cuales ejercerá directamente o por medio de sus delegados las siguientes: 1. Ejecutar los decretos y resoluciones de la Asamblea General de Accionistas y de la Junta Directiva. 2. Crear los cargos, comités y dependencias que juzgue necesarios para la buena marcha de la Fiduciaria previa autorización de la Junta Directiva. 3. El Presidente tendrá la responsabilidad de evaluar anualmente la gestión de los ejecutivos que le estén directamente subordinados. 4. Convocar a la Asamblea General de Accionistas y a la Junta Directiva a reuniones extraordinarias. 5. Presentar en la reunión ordinaria de la Asamblea General un informe escrito sobre la forma como hubiere llevado a cabo su gestión con inclusión de las medidas cuya adopción recomiende a la Asamblea y presentar a ésta, conjuntamente con la Junta Directiva, el balance general, el detalle completo del estado de resultados y los demás anexos y documentos que la Ley exija. 6. Representar legalmente a la Fiduciaria. 7. Cumplir las funciones que en virtud de delegación de la Asamblea General o de la Junta Directiva, le sean confiadas. 8. Delegar en los comités o en los funcionarios que estime oportuno y para casos concretos,

Calle 7 No. 4 - 49 Bogotá D.C.  
Conmutador: (571) 5 94 02 00 – 5 94 02 01  
[www.superfinanciera.gov.co](http://www.superfinanciera.gov.co)



**SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA**

**Certificado Generado con el Pin No: 9222708340324307**

Generado el 02 de septiembre de 2019 a las 14:08:29

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

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 Notaría 11 de Bogotá)

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

<b>NOMBRE</b>	<b>IDENTIFICACIÓN</b>	<b>CARGO</b>
Juan Antonio Montoya Uricoechea Fecha de inicio del cargo: 30/05/2018	CC 79141627	Presidente
Milena Beatriz Araujo Angarita Fecha de inicio del cargo: 28/06/2018	CC - 31954783	Representante Legal (Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 164 del Código de Comercio, con información radicada con el número 2019070588-000 del día 22 de mayo de 2019, que con documento del 30 de abril de 2019 renunció al cargo de Representante Legal y fue aceptada por la Junta Directiva en Acta 334 del 16 de mayo de 2019. Lo anterior de conformidad con los efectos establecidos por la Sentencia C-621 de julio 29 de 2003 de la Constitucional).
Marta Fernanda Carrillo Nieto Fecha de inicio del cargo: 25/10/2018	CC - 1018417556	Representante Legal
Sebastián Baron Cardozo Fecha de inicio del cargo: 23/10/2018	CC - 1032360390	Representante Legal
Francisco Javier Duque González Fecha de inicio del cargo: 23/10/2018	CC - 70553218	Representante Legal
Alfredo Enrique Bustillo Ariza Fecha de inicio del cargo: 23/10/2018	CC - 7480359	Representante Legal
Paulo Armando Aranguren Riaño Fecha de inicio del cargo: 23/10/2018	CC - 79601281	Representante Legal



104

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Certificado Generado con el Pin No: 9222708340324307

Generado el 02 de septiembre de 2019 a las 14:08:29

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

NOMBRE	IDENTIFICACIÓN	CARGO
Carlos Alberto Londoño Tobón Fecha de inicio del cargo: 18/07/2019	CC - 16220932	Representante Legal Suplente
Jorge Enrique Acevedo Acevedo Fecha de inicio del cargo: 23/08/2018	CC - 91216681	Vicepresidente de Operaciones y Tecnología
Hernando Rico Martínez Fecha de inicio del cargo: 28/06/2018	CC - 80889872	Representante Legal con Facultades Judiciales y Administrativas
Roberto Chain Saieh Fecha de inicio del cargo: 23/10/2018	CC - 1020725647	Representante Legal con Facultades Judiciales y Administrativas
Ingyrd Katherine Quimbaya Cruz Fecha de inicio del cargo: 23/10/2018	CC - 1121868758	Representante Legal con Facultades Judiciales y Administrativas
Paula Andrea Loaiza Charry Fecha de inicio del cargo: 23/10/2018	CC - 43608924	Representante Legal con Facultades Judiciales y Administrativas
Gabriel Jaime Celi Ossa Fecha de inicio del cargo: 18/10/2018	CC - 98773164	Representante Legal con facultades Judiciales y Administrativas
Javier Alberto Angarita Jiménez Fecha de inicio del cargo: 15/11/2018	CC - 9622075	Representante Legal con Facultades Judiciales y Administrativas
Laura Yazmin Lopez Garcia Fecha de inicio del cargo: 23/10/2018	CC - 1014232349	Representante Legal con Facultades Judiciales y Administrativas

JOSÉ HERALDO LEAL AGUDELO  
SECRETARIO GENERAL AD-HOC

"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."



**SEÑOR**  
**JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLIN**  
**E.S.D**

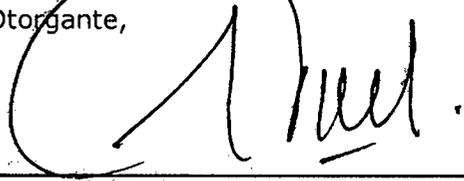
**ASUNTO: PODER ESPECIAL - REPRESENTACIÓN JUDICIAL**

**Radicado: 2018-527**  
**Proceso: Declarativo**  
**Demandante: MARTHA CECILIA ARCILA RUEDA y OTRO**  
**Demandado: MARIA ALEIDA OSSA GIRALDO y otros.**

**FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZÁLEZ**, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con cédula de ciudadanía número 70.553.218, en calidad de Representante legal de la sociedad **ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** identificada con el **NIT 800.155.413-6**, entidad de servicios financieros con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., constituida mediante Escritura Pública Número 1376 de Febrero 19 de 1992, otorgada en la Notaría Décima (10ª) de Cali, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 7 de julio de 2009, bajo el No. 01310468 del libro IX, con permiso definitivo de funcionamiento expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución No. 1017 del 19 de marzo de 1992, todo lo cual consta en los Certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera de Colombia; por medio del presente documento confiero **PODER ESPECIAL**, al abogado **JOSÉ MANUEL CAÑAVERA RODRIGUEZ**, abogado, mayor de edad, con domicilio en Medellín, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.128.270.422 y portador de la tarjeta profesional No. 229.389 del consejo Superior de la Judicatura, para que ejerza la representación judicial de **ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** en el proceso de referencia.

El apoderado queda ampliamente facultado para realizar todos los actos procesales que tiendan a la mejor defensa de la sociedad que represento, queda expresamente facultado para interponer recursos, proponer excepciones, conciliar, asistir a las audiencias, transigir, desistir, comprometer, recibir, sustituir y reasumir este poder, así como para adelantar toda gestión que estime necesaria para la defensa de los intereses que se le confían y las demás facultades inherentes al cargo, especialmente las consagradas en el art. 77 del C.G.P.

Otorgante,



**FRANCISCO JAVIER DUQUE GONZALEZ**  
C.C. 70.553.218  
Representante legal ACCIÓN SOCIEDAD  
FIDUCIARIA S.A.  
NIT. 800.155.413-6

Acepto,



**JOSÉ MANUEL CAÑAVERA RODRIGUEZ**  
C.C. 1.128.270.422  
T.P. 229.389 del CSJ

**NOTARIA QUINCE DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN  
PRESENTACIÓN PERSONAL**

Medellín, 2019-09-25 10:48:34 Documento: 4rhix

Este memorial dirigido a: JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE  
ORALIDAD DE MEDELLÍN  
Fue presentado personalmente ante FABIO ALBERTO ORTEGA  
MARQUEZ NOTARIO 15 DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN por  
**DUQUE GONZALEZ FRANCISCO JAVIER**  
Identificado con C.C. 70553218

Quien declaró que la firma de este documento es suya. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento.

355-167afe30

FABIO ALBERTO ORTEGA MARQUEZ  
NOTARIO 15 DEL CÍRCULO DE MEDELLÍN



*[Handwritten signature]*